Grundpreise der Stadt Gera (Reuss j.L.) wahrend der letzten 50 ...

Arno Bernhardt





Inhaltsverzeichnis.

Literaturverzeichnis.

Abele, Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage. Stuttgart 1900.
Adickes, F., Umlegung und Zonenenteignung als Mittel rationeller Stadterweiterung. Arch. f. soz. Ges. u. Stat. Bd. 6. Berlin 1893.
Albrecht, H., Die Wohnungsnot in den Großstädten usw. München 1891.
Adreßbücher der Stadt Gera. 1860—1905.
Bauordnungen der Stadt Gera.
Beck, Die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der Mannheimer Verhältnisse. Mannheim 1897.
Berichte des Gewerbevereins zu Gera.
Berichte der Handelskammer zu Gera. 1850—1904.
Blumentritt, J., Gera und Umgegend. Gera 1870.
Brandts, Die Aufgaben der Gemeinden in der Wohnungsfrage. Bonn 1901.
Bredt, J. V., Der Wertzuwachs an Grundstücken und seine Besteuerung in Preußen. Berlin 1907.
Brückner, G., Landes- und Volkskunde des Fürstentums Reuß j. Linie. Gera 1878.
Bücher, C., Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel. Basel 1891.
Bücher, C., Die wirtschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde. Leipzig 1898.
Cahn, E., Das Schlafstellenwesen in den deutschen Großstädten und seine Reform usw. Stuttgart 1898.
Damaschke, A., Aufgaben der Gemeindepolitik. Jena 1904.
Damaschke, A., Die Bodenreform und die Lösung der Wohnungsfrage. Stuttgart 1906.
Damaschke, A., Die Bodenreform. Berlin 1903.
Eheberg, K. T., Finanzwissenschaft. Leipzig 1906.
Eberstadt, R., Städtische Bodenfragen. Berlin 1894.
Eberstadt, R., Rheinische Wohnverhältnisse. Jena 1903.
Eberstadt, R., Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena 1907.
Eschwege, L., Privilegiertes Spekulantentum. Berlin 1899.
Fischer, Stadtbuch von Gera. 1878 und 1904.
Freudenberg, F. C., Das Verhältnis von Verschuldung und Mietzins in der Stadt Mannheim. Karlsruhe 1906.
Fürstliche Sparkasse zu Gera 1844—1894. Gera 1894.
Fuchs, C. J., Zur Wohnungsfrage. Leipzig 1904.
Genzmer, E., Über die Entwicklung des Wohnungswesens in unseren Großstädten und deren Vororten. Danzig 1906.
Grävell, A., Die Wohnungsnot. Dresden 1900.
Handwörterbuch der Staatswissenschaften. 2. Aufl. Artikel Grundrente, Wohnungsfrage usw.
Hahn, Geschichte von Gera und dessen nächster Umgebung. Gera 1855.

Hildebrand, B., Statistik Thüringens. Jena 1867 und 1871.
Hugo, C., Die deutsche Städteverwaltung. Stuttgart 1901.
Jäger, E., Die Wohnungsfrage. 2 Bde. Berlin 1902 und 1903.
Kozak, Th., Bericht über die Erhebungen betr. den Liegenschaftsverkeh im Kanton Basel-Stadt. Basel 1899.
Mangoldt, K. v., Die städtische Bodenfrage. Göttingen 1904.
Meyer, J. A., Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens de Stadt Gießen. Dissert. 1903.
Meyer, Nicolaus de Smit. Gera 1841.
Meißgeier, O., Wohnungsfrage und Erbbaurecht. Leipzig 1905.
Mewes, W., Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg im Br. Karls ruhe 1905. Dissertation.
Regel, F., Das industrielle Thüringen. Jena 1896.
Stübben, J., Rheinische Arbeiterwohnungen. Bonn 1901.
Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 31—33 und 94—97.
Trefzer, F., Die Grundpreise in der Stadt Bern. Basel 1894.
Verwaltungsberichte der Stadt Gera.
Voigt, Paul, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin usw. Jena 1901.
Voigt, A., u. Geldner, P., Kleinhaus und Mietkaserne. Berlin 1905.
Wagner, Ad., Wohnungsnot und städtische Bodenfrage. Berlin 1900.
Weber, Ad., über Bodenwerte und Bodenspekulation in der moderne Stadt. Leipzig 1904.

Außerdem wurden im Fürstlichen Ministerium und dem Oberbürger meisteramte der Stadt Gera die das Bauwesen und die wirtschaftliche Ent wicklung der Stadt betr. Akten eingesehen.

Andere Quellen wurden im Texte der Abhandlung angegeben.

03.
chaftsverkehr

Bodens der

Br. Karls-

a 1901.
05.
00.
odernen

bürger-
ie Ent-



Erstes Kapitel.

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung Geras.

Gera,[1]) die Haupt- und Residenzstadt des Fürstentums Reuß jüngere Linie, liegt an der weißen Elster unweit der Stelle, wo diese das einengende Gebirge verläßt und sich zu einem ruhigeren Laufe in breiterem Tale vorbereitet.

Die Stadt ist neu gebaut, nachdem sie wiederholt, das letzte Mal 1780 durch eine verheerende Feuersbrunst fast völlig eingeäschert worden war. Ihrer Anlage[2]) nach besteht sie aus der Innenstadt, den älteren Vorstädten und den Neubauten außerhalb derselben. Die innere Stadt, ihr alter Kern und anfänglich einziger Bestandteil, war vordem der Zeit entsprechend ein fester Wehrpunkt, mit einer starken und hohen Ringmauer umgeben und mit fünf festen Toren beschirmt. Sie umschloß auf beschränktem Raume für ihre Zeit hohe Häuser und meist enge und krumme Gassen.

Noch jetzt ist die Altstadt an ihren engen Straßen und gedrängten Häuserreihen erkennbar. Die alte Ringmauer ist jetzt völlig verschwunden, ebenso die für den modernen Verkehr viel zu engen Tore. Die industrielle Entwicklung der Neuzeit hat der Stadt ein ganz modernes Aussehen gegeben. Nach allen Seiten hat sich Gera ausgedehnt, und aus einer Stadt von 15000 Einwohnern im Jahre 1864 ist eine solche von 47000 Einwohnern im Jahre 1905 geworden. Gera ist jetzt nach Erfurt die größte und bedeutendste Stadt Thüringens (vgl. Tabelle 1 S. 8).

Daneben haben sich jedoch die Vororte, es seien hier nur die 3 wichtigsten: Pforten, Debschwitz und Untermhaus erwähnt, von zusammen 2621 Einwohnern im Jahre 1864 auf 16765 Einwohner im Jahre 1905 vermehrt (vgl. Tabelle 2 S. 9).

Diese Vororte müssen hier berücksichtigt werden. Einmal bilden sie jetzt ein zusammenhängendes Ganze mit der Stadt, andererseits würde der Leser ein falsches Bild von der Entwicklung Geras er-

---

[1]) vgl. hierzu Brückner a. a. O. S. 428—448.
[2]) Brückner a. a. O. S. 429.

halten, da gerade in den Vororten der größte Teil der Arbeiterbevölkerung Unterkunft gefunden hat.

Die Gründe, die eine Einverleibung dieser Vorstädte bis jetzt nicht ermöglichten, sind jedoch an dieser Stelle nicht zu erörtern.

Gera.

Einwohner, Wohngebäude, Haushaltungen. Tab. 1.

Jahr	Einwohner		Bewohnte Gebäude		Haushaltungen		Durchschnitt der auf ein bewohntes Gebäude kommenden	
	Zahl	Zunahme	Zahl	Zunahme	Zahl	Zunahme	Bewohner	Haushaltungen
1864	15363	—	981	—	3836	—	15,66	3,92
1867	16283	6 %	1130	15,2 %	3470	—9,5 %	14,41	3,07
1871	17871	9,7 %	1122	—0,7 %	3869	11,5 %	15,92	3,45
1875	20810	16,4 %	1275	13,6 %	4616	15,6 %	16,32	3,51
1880	27118	30,3 %	1555	21,9 %	6057	35,4 %	17,43	3,89
1885	34152	25,9 %	1850	19 %	7759	28,1 %	18,46	4,19
1890	39599	15,9 %	2132	15,3 %	9307	19,9 %	18,60	4,37
1895	43544	10 %	2335	9,5 %	10827	11 %	18,64	4,42
1900	45634	4,8 %	2561	9,7 %	11306	9,5 %	17,70	4,41
1905	46910	2,8 %	2658	3,8 %	11952	5,7 %	17,65	4,50

Dieser Aufschwung wurde von dem Entfalten einer schon seit altersher in Gera heimischen Industrie, die sich in diesen Jahren zur Großindustrie entwickelte, begleitet. Es ist dies die Weberei feiner Wollenstoffe.

Der Ursprung [1]) der Geraer Kammgarnweberei reicht bis ins 16. Jahrhundert zurück, wo sie als Wollenzeugmanufaktur als Ersatz der im Rückgange begriffenen Tuchmacherei auftrat, die schwerere aus Streichwolle bestehende Stoffe herstellte, während erstere leichtere Gewebe aus Kammgarn verfertigte. Diese leichte Wollenzeugfabrikation kam am frühesten in Holland zur Blüte, von wo sie nach den reußischen Landen verpflanzt wurde und von hier ihren Weg nach dem sächsischen Vogtlande fand.

Vor Albas Schreckensherrschaft flüchtend, kamen schon 1568 holländische Zeugweber nach Gera, um hier die bis dahin unbekannte Herstellung glatter Gewebe aus Kammwolle zu betreiben. Doch kam die neue Industrie erst dann in Schwung, als um 1595 der reiche Kaufmann Nicolaus de Smit unter heftigem Widerstand der einheimischen Tuchmacher, Weber und sonstigen Handeltreibenden unter

[1]) S. 10—14 bildet einen kurzen Auszug aus S. 15—32 der Festschrift Nicolaus de Smit, der Begründer der Wollenzeugfabrikation in der Stadt Gera von Meyer. Gera 1841.

dem Schutze Heinrichs des Jüngeren (Posthumus) sich in Gera niederließ. Dieser ist der eigentliche Schöpfer der Geraer Wollenzeugfabrikation, die sich bald so ausbreitete, daß bereits 1681 150 Zeugmachermeister im Orte ansässig waren.

Pforten. Debschwitz. Untermhaus-Cuba.

Einwohner, Wohngebäude, Haushaltungen. Tab. 2.

Jahr	Namen der Gemeinde	Einwohner		Bewohnte Gebäude		Haushaltungen		Durchschnitt der auf ein bewohntes Gebäude kommenden	
		Zahl	Zunahme	Zahl	Zunahme	Zahl	Zunahme	Bewohner	Haushaltungen
	Pforten	530							
1864	Debschwitz	335	—	—		—		—	—
	Untermhaus	1756							
	Pforten	549	3,6 %						
1867	Debschwitz	374	14,6 %	—		—		—	—
	Untermhaus	2059	17,2 %						
	Pforten	715	30,2 %	51		151		14	3
1871	Debschwitz	478	27,8 %	45	—	111	—	10,6	2,5
	Untermhaus	2425	17,7 %	147		551		16,5	3,7
	Pforten	674	−5,7 %	50	−1,9 %	141	−6,6 %	13,4	2,8
1875	Debschwitz	699	46,2 %	59	81,1 %	174	56,8 %	11,8	3
	Untermhaus	2873	18,4 %	157	6,8 %	644	16,9 %	18,3	4,1
	Pforten	970	43,9 %	65	30 %	213	51 %	15	3,3
1880	Debschwitz	1196	71,1 %	80	35,6 %	272	56,3 %	14,9	3,4
	Untermhaus	3631	26,3 %	193	22,9 %	839	30,2 %	18,8	4,3
	Pforten	1151	18,6 %	74	13,8 %	255	19,7 %	15,5	3,5
1885	Debschwitz	1944	62,5 %	117	46,2 %	442	62,4 %	16,6	3,8
	Untermhaus	3838	5,7 %	204	5,7 %	892	6,3 %	18,7	4,4
	Pforten	1539	33,7 %	92	24,3 %	337	32,5 %	16,9	3,7
1890	Debschwitz	3330	71,3 %	176	50,4 %	813	83,9 %	19	4,6
	Untermhaus	4143	7,2 %	226	10,8 %	969	8,6 %	18,2	4,3
	Pforten	2232	45 %	119	29,3 %	528	56,6 %	18,7	4,4
1895	Debschwitz	5602	68,2 %	256	45,4 %	1394	71,4 %	21,8	5,4
	Untermhaus	5159	25,4 %	277	19,1 %	1262	30,2 %	18,6	4,9
	Pforten	2982	33,6 %	145	21,8 %	698	32,2 %	20,5	4,8
1900	Debschwitz	6032	7,7 %	295	15,2 %	1453	4,2 %	20,5	4,9
	Untermhaus	6255	21,2 %	351	26,7 %	1491	18,1 %	17,8	4,2
	Pforten	3453	13,6 %	160	10,3 %	866	24 %	21,6	5,4
1905	Debschwitz	6545	8,5 %	306	3,7 %	1727	18,6 %	21,4	5,6
	Untermhaus	6767	8,2 %	384	9,4 %	1750	17,3 %	17,6	4,5

Von Jahr zu Jahr stieg der Umfang der Geschäfte, und zwar nicht nur in Gera und den benachbarten Ortschaften, auch andere Städte nahmen an den Vorteilen dieses industriellen Gedeihens teil. Es herrschte eine ungemein rege Betriebsamkeit in jenen Jahren, und so erklärt es sich auch, mit welchem Fug und Recht die Zeugmacher in verschiedenen Gesuchen an die Landesherrschaft die wohltätigen Folgen ihrer Existenz in hiesigen Landen hervorhoben und wie wahr es ist, daß seit 1617 die hiesigen Handlungen mehr und mehr emporkommen, mehrerlei Sorten Zeug erfunden und die hiesigen Waren, je länger, je weiter bekannter und begehrter geworden seien (Meyer S. 17 u. 18). Wir dürfen aber auch nicht übersehen, daß der Zeughandel in jenem Jahrhundert seiner Entfaltung nach außen hin mit keinen oder nur geringen Hindernissen zu kämpfen hatte. Alle Länder standen ihm offen. Die Messen von Leipzig, Naumburg, Frankfurt a. M. boten ihm die günstigste Gelegenheit zum Absatz seiner Waren. Nicht weniger wertvoll war jedoch der Schutz und die liberale Behandlung, deren sich die Industrie von seiten der Landesherren und ihrer Behörden zu erfreuen hatte.

Im folgenden Jahrhundert werden jedoch die Verhältnisse schwankender und verwickelter. Außer inneren Zwistigkeiten treten weitere Hindernisse dauernderer und bedeutenderer Art von außen ein. „Während früher alle rohe Ware, die aus Sachsen nach dem Reußischen ausgeführt wurde, sowie alle zugerichtete Ware, die nach Sachsen ging, nur 3 Pf. Akzise von 1 Taler Wert entrichtete, wurde 1718 den Ausschnitthandlungen in Sachsen eine Abgabe von 3 Groschen pro 1 Taler Wert für die reußischen Wollenzeugwaren auferlegt. Dadurch wurde der Absatz ganz bedeutend geschmälert.“ Ähnlich und noch schlimmer erging es den reußischen Waren in anderen Staaten. In einem Bittgesuch vom 9. Juni 1729 bemerken die Kaufleute: „Da sind im Chursächsischen 12 und im Brandenburgischen sogar 25 pro Cent Impost auf hiesige Waaren geleget; in kaiserlichen Erblanden ist die Einfuhr gänzlich verboten. Wegen der Königlich Dänemarkischen Inhibition wider das Hamburgische und Lübeckische commercium, bleibt zugleich das unsrige mit den Hamburgern und Lübeckern gehabte liegen“ (Meyer: „Nicolaus de Smit“ S. 22).

Überall suchte man die Geraer Waren durch hohe Akzisen oder Verbote fernzuhalten, um die einheimische Industrie konkurrenzfähig zu gestalten. Obgleich auf solche Weise die frühere Freiheit des Handels bedeutend bedroht und bei den damaligen politischen Verhältnissen fast die meisten Staaten gesperrt waren, namentlich auch nach Italien nur unter großem Wagnis Geschäfte gemacht werden konnten, so hatte doch der Handelsstand bedeutenden Zuwachs erhalten. Während im Jahre 1714 9 Handlungen bestanden hatten, finden wir im Jahre 1734 bereits diese Anzahl verdoppelt.

In dem Grade, in dem sich die Kaufleute häuften, mehrten sich die Zeugmacher, und wir finden im Jahre 1734 bereits deren 442 (1681 : 150): die bedeutendste Höhe, zu der sich die Innung je erhoben hat (Meyer S. 23).

Aber die äußeren Umstände verschlimmerten sich mehr und mehr. 1765 wurde die Einfuhr der reußischen Wollenzeugwaren von Sachsen völlig verboten. Da Sachsen die Einfuhr schlesischer Erzeugnisse ebenfalls verboten hatte, verbot Preußen auch die Einfuhr und den inländischen Verbrauch der gleichen sächsischen Artikel in Schlesien und den Glatzer Landen und dehnte dieses Verbot ausdrücklich auch auf die reußischen oder sogen. „Geraischen Zeuge" aus, die schon seit längerer Zeit als Gattungsbenennung für alle derartigen Fabrikate bekannt waren und heute noch als „Waren der Gera-Greizer Branche" bezeichnet werden. Deputationen und Interventionen am sächsischen Hof als auch Verhandlungen mit Preußen waren erfolglos. Der Warenvertrieb nahm daher bedeutend ab; die Geldnot, durch auferlegte Kontributionen noch mehr gesteigert, wuchs, und die 21 Handlungen gingen ihrem Verfall entgegen, wie die Kaufleute in einer Eingabe vom 14. Dezember 1768 äußerten. Die Ländersperrung für Geraer Erzeugnisse war fast allgemein. 1774 befanden sich noch 309 Meister in Gera. Ausländische Fabriken, besonders die englischen, drückten außerdem durch ihre Konkurrenz die Preise herab und erschwerten den Absatz. Um das Maß der vorhandenen Mißstände noch voller zu machen, entstand am 18. September 1780 der große Brand, der Gera in einen Schutthaufen verwandelte. Die Zeugmacher hatten „in allem Betracht das Meiste verloren, da ihre Häuser und ihre Handwerksgeräthe völlig dahin waren; sie vermochten auch bei ihrer allzuengen und unbequemen Einquartierung nicht zu arbeiten" (Meyer, Nicolaus de Smit S. 25, 26). Doch war man allerseits für die Wiederbelebung dieses Haupterwerbszweiges bemüht, und es gelang durch verdoppelte Anstrengungen, den Handel wieder in Gang zu bringen.

Neben den vielen Landessperren innerhalb Deutschlands sah man einen weiteren Grund des Darniederliegens der Industrie in der Konkurrenz der Engländer. Der Senior der Kaufmannschaft Steidel sagte in einer Separateingabe vom 17. Juni 1785: „daß deren Zeuge von feinerer Wolle, egalerem Gespinste und von schönerer und lebhafterer Farbe seien, und die durch Verbot der Garn- und Wollenausfuhr, durch Prämien, die auf die Exportation der Waren gesetzt wären und überhaupt durch ein festes Handelssystem alle Staaten besiegten" (Meyer, Nicolaus de Smit).

Aber auch die französische Revolution sollte ihren mächtigen Einfluß auf die Handelsverhältnisse äußern. Das zeigte sich schon in den Revolutionskriegen, noch deutlicher aber als Moreau und

Jourdan durch Deutschland, Bonaparte durch Italien vordrangen. Italien war bis jetzt noch ungeachtet aller widrigen Ereignisse ein Hauptabzugsland für die hiesigen Fabrikate gewesen. Bonapartes Siege in den Jahren 1796 und 1797 verschlossen dem Handel auch diese Zuflucht. Die Kontinentalsperre aber untergrub ihn erst vollständig.[1] Während ihrer Dauer lag alles darnieder, die Not war am größten, Gera hatte durch die unaufhörlichen Durchmärsche, Kontributionen usw. alles verloren. Erst der Sturz Napoleons brachte die ersehnte Ruhe.

Art. 19 der Bundesakte bestimmte: „Die Bundesglieder behalten sich vor, bei der ersten Zusammenkunft in Frankfurt wegen des Handels und Verkehrs zwischen den deutschen Staaten in Beratung zu treten" (Meyer S. 29). In diesen trostvollen Worten ward dem deutschen Handelsstande eine Aussicht eröffnet, die die bisherige Verzweiflung in eine freudige und zuversichtliche Erwartung baldiger Erlösung aus den vorhandenen Trübsalen verwandelte. Diese Hoffnung sollte sich nicht gleich erfüllen. Eine Anzahl Fabrikanten aus allen Gegenden Deutschlands nahm sich der Sache an und legte dem hohen Bundestage 1819 eine Denkschrift vor, in der es unter anderem heißt, umgürtet von englischen, französischen, holländischen usw. Douanen tut Deutschland als Gesamtstaat nichts, was jene nötigen könnte, zur allgemeinen Handelsfreiheit, durch die Europa allein den höchsten Grad der Zivilisation erlangte, die Hände zu bieten. Dagegen beschränken die Deutschen sich selbst um so mehr. 38 Zoll- und Mauthlinien in Deutschland lähmen den Verkehr im Innern. Um von Hamburg nach Österreich, von Berlin in die Schweiz zu handeln hat man 10 Staaten zu durchschreiten, zehn Zoll- und Mauthordnungen zu studieren, zehnmal Durchgangszoll zu bezahlen (Meyer S. 30).

Die Bestrebungen jener Männer, unter denen auch die Geraer Kaufmannschaft einen Vertreter hatte, die für Freiheit der Zölle im Innern und für ein festes Mauthsystem nach außen unablässig und mit den bedeutendsten Aufopferungen an Zeit, Kraft und Vermögen tätig gewesen waren, sollten, wenn auch in veränderter Art, erst später durch die Gründung des deutschen Zollvereins im Jahre 1833 in Erfüllung gehen (Meyer S. 31). Jetzt wurde Deutschland geöffnet und der Verkehr mit dem Auslande durch die preußischen Handelsverträge erleichtert. Geras Industrie erwachte zu neuem Leben; mit Zuversicht sah man einer ruhigeren Entwicklung entgegen. Daß sich diese Industrie zu dem entwickelte, was sie heute darstellt, ist jedoch vor allem den Erfindungen und der Anwendung von Maschinen zuzuschreiben. Weiter vorbereitet und unterstützt wurde dieser Aufschwung der Zeugmanufaktur durch die Gründung von mechanischen

---

[1]) Meyer S. 27, 28.

Kammgarnspinnereien 1828 im nahen Liebschwitz und 1844 in Gera selbst. (Vgl. Handelskammerberichte der Stadt Gera 1850—1904.)

Der größte Teil der Kammgarnfabrikate fand in dieser Zeit seinen Konsum weniger in den Zollvereinsstaaten, als vielmehr in Italien, Spanien, der Levante und in überseeischen Ländern. Der Absatz war jedoch immer ein schwieriger, da besonders die französische Konkurrenz mit ihren wohlfeilen Preisen sich sehr fühlbar machte und ihr nicht überall mit Erfolg begegnet werden konnte. Die Prämie, die Frankreich seinen Exporteuren zahlte, erleichterte den französischen Fabrikanten über die Gebühr, ihre Fabrikate billig im Auslande abzusetzen. Aber die hiesige Industrie scheute sich nicht, in den Wettkampf einzutreten. Und sie tat dies mit Erfolg. So berichtet der Handelskammerbericht für das Jahr 1851, daß auf den ausländischen Märkten der Begehr nach Geraer Waren ein steigender sei. In demselben Jahre wurden auch mehrere neue Fabrikgebäude errichtet. Große Erwartungen wurden ferner an die Einführung der neuesten französischen Kammaschinen geknüpft, durch die Gespinste erzeugt werden sollten, die den immer steigenden Anforderungen auf Vervollkommnung entsprechen und zugleich manche bisherige Mängel beseitigen sollten.

1855, kurz vor Einführung der mechanischen Webstühle zählte die Zeugmacherinnung noch 391 Genossen mit 450 Gesellen und 850 Handstühlen. Daneben waren ca. 2000 Stühle auswärts für Gera im Gang, bei flottem Geschäftsgang bis 4000. Heute sind in der Stadt gegen 11000 mechanische Webstühle in fortwährendem Betrieb.

Der Begehr nach Geraer kammwollenen und baumwollenen Waren war damals besonders nach dem Orient ein derartig starker, daß es an der erforderlichen Anzahl von Arbeitern zu mangeln begann. Der Geraer Weberbezirk reichte nicht aus; es mußten für einzelne Artikel die Kräfte entfernterer Bezirke in Anspruch genommen werden. Im Handelskammerbericht für das Jahr 1861 heißt es: „In unserem Weberbezirke, der sich außer auf hier und umliegende Ortschaften, auf den Landratsamtsbezirk Schleiz, auf das Fürstentum Reuß-Greiz, Königreich Sachsen, Großherzogtum Weimar und Herzogtum Sachsen-Altenburg erstreckt, waren von unseren Kammwollwarenfabriken ca. 4000 Webstühle beschäftigt, ca. 6400 Personen dabei in Tätigkeit". Im selben Jahre wurden von den 11 Kammwollwarenfabriken 91500 Stück ganz wollener und mit Seide gemischter Waren erzeugt. Der Gesamtwert dieser Produktion belief sich auf 9090000 M. Die Hälfte dieser Waren nahm ihren Weg in die Levante. In den geschlossenen Etablissements dieser Fabriken fanden 470 Arbeiter zur Färberei, Druckerei, zum Blanchieren und zur Appretur Beschäftigung. Die Maschinenkämmerei beschäftigte damals 102, die Handkämmerei nur 50 Arbeiter. In der Spinnerei waren auf 11028

Feinspindeln 206 Personen tätig. Die Produktion der beiden Baumwollwarenfabriken, deren Erzeugnisse an buntgewebter Ware ihren Absatz lediglich in den europäischen und asiatischen Provinzen der Türkei fanden, betrug auf 1825 Stühlen 82000 Stück im Werte von 1 268 400 M.

Geras Textilindustrie ging einer gesunden Entwicklung entgegen. Auf solider Basis gegründet und von tüchtigen Unternehmern geleitet, entfaltete sie sich mehr und mehr. Das Absatzgebiet bildete größtenteils noch die Levante, wenn auch bereits Mittel- und Südamerika einen großen Teil der Waren aufnahmen.

Dieser große Export, wie ihn die Blütezeit von 1854—1858 zeitigte, hatte zu Beginn der 60er Jahre bereits nachgelassen. Der Himmel war bewölkt, politische Verhältnisse hemmten den regelmäßigen Gang des Welthandels. Besonders der Wollwarenexport über See hatte unter diesem Drucke viel zu leiden. Doch wurde der Ausfall in jenen Gebieten durch einen wachsenden Absatz auf dem Kontinent gemindert.

Die Fabrikation von buntgewebten, hauptsächlich für den Verbrauch der Levante bestimmten Waren, die noch vor einigen Jahren 1350 Stühle beschäftigte, hatte seit der auch in der Türkei eingetretenen Geschäftskrisis an Ausdehnung abgenommen. Die hiesigen Fabriken mußten sich daher zum Teil der Erzeugung von halbwollenen und halbbaumwollenen Geweben auf mechanischen Webstühlen zuwenden, konnten jedoch anderenteils noch ca. 400 Handstühle mit 640 Personen mit der Anfertigung oben gedachter buntgewebter Levantiner Waren beschäftigen.

Der Ausbruch des nordamerikanischen Bürgerkrieges verringerte auch den Export nach diesen Ländern. Durch den Ausbruch des mexikanischen Krieges ging auch dieses Land dem Absatz verloren. Südamerika und andere überseeische Länder waren mit Waren überfüllt.

Von besonderer Bedeutung war hier jedoch, daß die südlichen Staaten von Nordamerika infolge der strengen Blockade gehindert wurden, Baumwolle, das Material, das in Europa die allermeisten Hände in Tätigkeit setzte, auszuführen. Die Folge war, daß die Preise um 300 % stiegen, was teilweise den Stillstand der Fabriken, die diese Rohstoffe verarbeiten, zur Folge gehabt hätte, wenn sie sich nicht der Fabrikation gemischter Stoffe zugewendet hätten und sich dadurch ihren gewohnten Absatz erhielten.

Während infolge dieser Baumwollenkrisis ein guter Teil deutscher und ausländischer Industrie darniederlag, hat die hiesige Industrie aus dieser Lage Vorteil gezogen. Die hohen Baumwollpreise wirkten mehr und mehr auf ein lebhaftes Gesuch von Wollenwaren, so daß sich der Export nach Nordamerika wieder belebte. Es war dies für

die hiesige Fabrikation recht vorteilhaft, da besonders der Absatz nach Italien und Österreich infolge der dortigen politischen Zustände nachgelassen hatte.

Das Jahr 1866 mit seiner Geld- und Handelskrisis, der auch eine hiesige Privatbank zum Opfer fiel, war der Geraer Industrie nicht günstig. In den ersten Monaten war das Geschäft recht lebhaft, und die Wollen und Garne wurden teuer bezahlt. Plötzlich trat die Stockung ein, und die Folge war, daß bei den Wollen ein Preisabschlag von 10—17 Taler pro Ztr. stattfand. Der Diskonto war zu jener Zeit hier so hoch und so wenig Geld war flüssig zu machen, daß man diese billige Ankaufsgelegenheit nicht ausnutzen konnte, während die französischen und englischen Spinner aus diesen Preisen beträchtliche Vorteile zogen. Die österreichische Valuta, die kaum erst auf 99 gestiegen war und einen Absatz nach diesem Lande ermöglicht hatte, sank auf 68 herab und konnte sich bis Ende des Jahres kaum wieder auf 77 erheben.

Um die Kriegskosten aufzubringen, sah sich die italienische Regierung genötigt, anstatt der seitherigen Silbervaluta nun Banknoten mit Zwangskurs einzuführen, welche einen Verlust von 10—15 % ergaben. Die meisten Italiener machten gegen ihre Gläubiger von dieser Verordnung einen, selbst auf alte Verbindlichkeiten sich erstreckenden, ungebührlichen Gebrauch, so daß für die Fabriken, die nach Italien lieferten, bedeutende Verluste entstanden.

Im folgenden Jahre trat allmählich wieder eine Besserung ein. Der Gesamtumsatz bei der Kammwollwarenfabrikation betrug 9435000 Mark, davon kamen auf den Zollverein 5100000 Mark. Mechanische Webstühle waren 654 im Gang, Handstühle in der Stadt und Umgegend 3100, davon 400 in Gera, die durch 160 Meister, 220 Gesellen, 18 Frauen und Mädchen und 2 Lehrburschen bedient wurden, während im Jahre 1855 391 Zeugmachermeister, 450 Gesellen und eine beträchtliche Anzahl Lehrburschen beschäftigt waren. Die geringe Zahl von Lehrburschen ist besonders in der Aufhebung der Zunft und der Einführung der Gewerbefreiheit zu suchen.

Der Krieg von 1870 wurde wenig gefühlt; man gewann sogar neue Absatzgebiete, besonders in den Gegenden, die bis dahin allein französischen Fabrikaten zugänglich waren. Die folgenden Jahre standen alle unter dem Drucke schlechten Absatzes im Ausland. Die hiesigen Fabriken konnten mit den französischen, die wohlfeiler lieferten, nicht konkurrieren, und letztere überschwemmten die Absatzgebiete mit ihren Waren.

Eine Ausdehnung der Betriebe fand jedoch noch immer statt. So war die Zahl der mechanischen Webstühle von 564 im Jahre 1886 auf 2000 im Jahre 1873 gestiegen. Die Handstühle waren fast völlig verschwunden.

Hatte Gera vor etwa 10 Jahren noch für 3 Millionen Mark Garne aus Frankreich bezogen, so hatten sich die deutschen Spinnereien durch Errichtung, Erweiterung und Vervollkommnung eigener Kämmereianstalten von Frankreich fast völlig unabhängig gemacht, so daß französischer Zug nur noch ausnahmsweise in sehr feinen Sorten bezogen wurde.

Die Jahre 1877 ff. zeigten wieder einen tüchtigen Aufschwung der Geraer Industrie. Durch Verfeinerung der Fabrikate konnte man der französischen Konkurrenz ebenbürtig entgegentreten. Die alten Etablissements wurden teilweise durch neue und größere Bauten ersetzt; neue Firmen etablierten sich. Günstig für diese Entwicklung war der Übergang Deutschlands vom Freihandel zum gemäßigten Schutzzollsystem, da der Freihandel eine massenhafte Einführung englischer und französischer Tuch- und Textilwaren bewirkt hatte. Diese Jahre brachten auch wieder einen lebhafteren Export nach den Vereinigten Staaten von Nordamerika. 1879 betrug dahin allein die Ausfuhr in Kleiderstoffen 2 Millionen Mark, insgesamt aber 3 Millionen. Wie seitdem der Export von Kleiderstoffen nach den Vereinigten Staaten sich gehoben hat, ergibt folgende Tabelle (3), die aus den Handelskammerberichten zusammengestellt ist. Sie beginnt

Export von Kleiderstoffen nach den Vereinigten Staaten von Nordamerika. Tab. 3.

Jahr	Ausfuhr in Mark	Verhältnis
1888	3 695 000	100
1889	3 420 000	92,5
1890	6 046 000	163,6
1891	4 930 000	133,4
1892	6 178 000	167,2
1893	3 723 000	100,7
1894	3 408 000	92,2
1895	7 325 000	198,2
1896	5 436 000	147,1
1897	3 890 000	105,2
1898	2 901 000	78,5
1899	1 523 000	41,2
1900	2 083 000	56,3
1901	2 206 000	59,7
1902	2 295 000	62,1
1903	2 656 000	71,8
1904	2 378 000	64,3

mit dem Jahre 1888, da bis dahin zum Konsularbezirk Gera auch der Bezirk Greiz gehörte.

Wenn wir die Ausfuhr des Jahres 1888 von 3695000 Mark = 100 setzen, so zeigt sich, daß dieser günstige Stand der Ausfuhr nicht mehr oft erreicht wurde. Auf die einzelnen Schwankungen wird im folgenden noch zurückzukommen sein.

Inzwischen hatten sich die mechanischen Webstühle stark vermehrt, und im Jahre 1884 zählte man in 26 Webereietablissements der Kammgarnbranche deren 6028 und nach den im September gleichen Jahres für die Unfallversicherungsberufsstatistik abgegebenen Deklarationen wurden in denselben Fabriken 5541 versicherungspflichtige Arbeiter beschäftigt. Trotzdem in den 90er Jahren die Absatzverhältnisse nicht die besten waren, dehnten sich die Betriebe immer mehr aus. 1895 waren allein in der Textilbranche 12979 Arbeiter beschäftigt; 10218 Webstühle waren in den Fabriken aufgestellt und 51512 Spindeln waren in Betrieb. Der Umsatz betrug 1891 schon über 50 Millionen Mark. Die Zahl der außerdem für Geraer Fabrikanten und Kammwollwarenhändler arbeitenden Webstühle in auswärtigen Lohnwebereien (in Ronneburg, Weida, Greiz, Mylau, Reichenbach i. V. usw.) mochte sich damals auf etwa 2000 belaufen haben. Dagegen hatte die Handweberei, die sich gegenüber den unablässigen Verbesserungen und Vervielfältigungen der für die mechanische Weberei geschaffenen Hilfsmaschinen nicht mehr zu behaupten vermochte, noch mehr von ihrer früheren Ausdehnung verloren, so daß die Zahl der in Gera und den umliegenden Orten für die Kammgarnweberei noch im Gang befindlichen Handwebstühle wohl nicht über 1000 geschätzt werden durfte.

Waren vor der Mac Kinley-Bill die Vereinigten Staaten ein Hauptabsatzgebiet für „Geraer Waren“, so ist, seitdem diese hohen Einfuhrzölle sich fühlbar machten, der Export nach diesem Lande sehr zurückgegangen. Auch die rapide Entwertung des Silbers brachte dem amerikanischen Markte eine schwere Krisis und lähmte den Absatz für Geraer Waren.

Rußland, das allmählich ein gutes Absatzgebiet für Textilwaren geworden war, verschloß sich durch hohe Schutzzölle. Von dem jetzt abgeschlossenen deutsch-russischen Handelsvertrag sind wesentliche Vorteile für Geraer Stoffe, angesichts des hohen 60—70% des Wertes der Waren betragenden Zolles, kaum zu erwarten.

In diesen Zeiten erwies sich der deutsche Markt als das beste Absatzgebiet. Der Ausfall, den die hiesige Industrie durch das Darniederliegen des Geschäfts in den Hauptabsatzgebieten des Auslandes erlitt, konnte jedoch durch das lebhafte inländische Geschäft nicht aufgewogen werden.

Von den im Jahre 1893 in Gera aufgestellten 10007 Webstühlen konnten infolgedessen nur 8729 beschäftigt werden. An Spinnbezw. Vorbereitungsmaschinen waren 217 vorhanden mit zusammen 46426 Spindeln, von denen 45434 in Betrieb waren.

Waren im Jahre 1894 aus schon erwähnten Gründen nur für 3,4 Millionen Mark direkt nach den Vereinigten Staaten eingeführt worden, so stieg der Export, als mit dem 1. Januar 1895 ein neuer ermäßigter Zolltarif ins Leben trat, um über das Doppelte auf 7,3 Millionen Mark. Zu gleicher Zeit hatte sich auch die Ausfuhr nach den südamerikanischen Ländern gesteigert. Das Hauptabsatzgebiet für unsere Industrie blieb jedoch der deutsche Markt. Hier lagen auch die Verhältnisse für einen erhöhten Verbrauch äußerst günstig.

Der Fabrikbetrieb konnte jetzt nur mit allen ihm zur Verfügung stehenden Kräften den Bestellungen vollauf genügen, ja es stellte sich sogar Mangel an Stühlen ein, da überdies Lohnstühle schwer und nur zu hohen Preisen zu erlangen waren. Deshalb trat abermals eine beträchtliche Vergrößerung der hiesigen Etablissements ein. So waren 1895 in der Textilindustrie 160 Dampfkessel tätig und 10218 Webstühle aufgestellt, von denen 9527 in Betrieb waren. Die Zahl der vorhandenen und in Betrieb gewesenen Spindeln belief sich im Jahre 1896 auf 72480. Dementsprechend hatte sich auch die Zahl der Arbeiter vermehrt. Von 20378 Arbeitern entfielen 12979 auf die Textilindustrie.

Die Aufnahmefähigkeit Nordamerikas sollte jedoch nicht von langer Dauer sein. Schon das Jahr 1896 brachte einen Rückgang um nahezu 2 Millionen Mark. Wurden 1896 noch für 5,4 Millionen Mark Geraer Waren in die Vereinigten Staaten eingeführt, so betrug im Jahre 1899 der Export dahin nur noch 1,5 Millionen. Zurzeit hat sich der Export auf nahezu 2,6 Millionen Mark wieder gehoben. Dieser kolossale Rückgang hat seine Ursache in der rücksichtslosen Durchführung der Mac Kinleyschen Schutzzölle und dem noch höheren Dunglay-Tarif gehabt. Diese hohen Schutzzölle bewirkten auch, daß im Jahre 1898 mehrere hiesige Etablissements den früheren Beispielen folgten und in den Vereinigten Staaten Zweiggeschäfte errichteten. Zu erwähnen wäre noch, daß auch in Schweden von hiesigen Fabrikanten Filialen gegründet worden sind.

Hatte sich infolge der günstigen Konjunktur in der Mitte der 90er Jahre die Zahl der mechanischen Webstühle auf 10756 vermehrt, so war es leider im neuen Jahrhundert nicht möglich, alle diese Stühle in Betrieb zu erhalten. Im Jahre 1900 waren nur 7222 Stühle beschäftigt. Auch die Zahl der Spindeln war auf 88261 gestiegen, von denen aber nur 72052 in Betrieb genommen werden konnten.

Die schwere Krisis der Jahre 1899 bis 1902 scheint besseren

Zeiten gewichen zu sein. Noch steht jedoch zu wünschen, daß die neuen Handelsverträge der Hauptindustrie Geras, die so wechselreiche Zeiten in diesen 3 Jahrhunderten durchlebt hat, eine weitere gedeihliche Entwicklung ermöglichen!

Teils in Verbindung mit den Webereien als Nebenbetrieb, teils selbständig entwickelten sich ferner die Färberei-, Druckerei- und Appreturanstalten. 1855 befanden sich am hiesigen Platze, außer den in geschlossenen Fabriketablissements bestehenden Dampffärbereien, bereits fünf Kunst- und Schönfärbereien, fünf Appreturanstalten, zwei Blanchieranstalten und zwei Druckereien mit einer Gesamtarbeiterzahl von 178 Personen. 1871 waren in den vier größeren Farb- und Appreturetablissements schon 660 Arbeiter und Arbeiterinnen tätig. Die größte Färberei, die der Firma Louis Hirsch, lieferte 1874: 80280 Stück Ware für Gera und 88120 Stück Ware für auswärts und beschäftigte durchschnittlich 480 Personen. Heute werden in diesem Etablissement 1400 Arbeiter mit einem jährlichen Arbeitslohn von 1 Million Mark beschäftigt. Die Fabrik arbeitet im Lohne für die Webereien von Gera, Greiz, sowie des Vogtlandes und beschäftigt sich hauptsächlich damit, Damen- und Herrenkleiderstoffe zu färben, zu drucken und zu appretieren.

„Von großer allgemeiner Bedeutung sind ferner in Gera, neben der den ersten Platz einnehmenden Webindustrie und den mit ihr im engsten Zusammenhang stehenden Färbereien und Appreturanstalten, die Maschinenfabrikation und Eisengießerei, die Fabrikation musikalischer Instrumente, die Tabakindustrie und die Gerberei.

Die Aufstellung der Dampfmaschinen und Dampfkessel in den größeren Färbereien und Spinnereien Geras, der Bau großer Fabrikgebäude brachte den Eisengießereien und Maschinenfabriken erwünschte Gelegenheit zur Ausdehnung ihrer Betriebe. In einem großen Färbereibetriebe geschieht heutzutage, abgesehen von der chemischen Seite, alles mittelst Maschinen und Apparaten, und vollends die Leistungen der Appretur sind fast durchaus von der Wirkungsweise der angewandten Maschinen und anderer mechanischer Vorrichtungen abhängig. So stützt sich die Weberei auch auf den Erfindungsgeist und die Tüchtigkeit des Maschinenbauers, der die Hilfsbetriebe, die Färberei und Appretur, mit Apparaten versorgt.

In dieser Beziehung ist nun der Name Moritz Jahr in Gera mit dem Erfolge der vogtländischen Weberei innigst verknüpft, denn er findet sich seit 60 Jahren auf vielen Maschinen, die in den ihr dienenden Färbereien und Appreturanstalten den Fortschritt bedeuten! Moritz Jahr begann 1845 den Bau von Appretur- und Dampfmaschinen, erbaute schon 1847 eine eigene Gießerei, errichtete bald darauf eine neue Maschinenbauanstalt und eine Kesselschmiede, und so entstand allmählich das heutige große Etablissement. Seine Erzeugnisse

wurden nicht nur in Gera verwertet, sie haben sich über ganz Deutschland, nach Österreich-Ungarn, die Schweiz, Belgien, Dänemark. Schweden, Rußland, Spanien und anderweit zahlreich verbreitet" (Fritz Regel, Jena. Vortrag, gehalten am 30. September 1904 zu Pößneck).

Eine andere in Gera schon alte Industrie ist die Gerberei. Bereits in den 50er Jahren bestand ein großer Export, und große Nachfrage herrschte besonders nach Kalbledern, die von jeher eine Spezialität der Geraer Gerbereien waren. 1852 sind ca. 5500 Ztr. Kalbleder zum Versand gekommen, was im Durchschnitt einen Wert von 500 000 Talern repräsentierte. Aber auch Weiß- und Sämischgerber arbeiteten mit Erfolg und nicht unbedeutend mit dem Auslande. Desgleichen wurde die Fabrikation von Handschuh- und Instrumentenleder lebhaft betrieben.

Zurzeit ist jedoch dieser Geschäftszweig zurückgegangen. Indem man früher die Vorzüglichkeit des Geraer Leders mit der Beschaffenheit des Mühlgrabenwassers in Zusammenhang brachte, kann dies von der heutigen Produktion, die sich auf ganz anderen Wegen vollzieht wie ehedem, nicht mehr gesagt werden. Man mußte sich auch in Gera auf Kosten der Vorzüglichkeit der früheren Ledersorten mit der Schnellgerberei und dem Fabrikbetrieb befassen, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden und mit in die Konkurrenz eintreten zu können. Zählte man 1861 in Gera 33 Gerbereien, so sind diese bis jetzt auf über die Hälfte zurückgegangen. Einige davon haben sich jedoch zu respektablen Großbetrieben erweitert.

Ein anderer in der Entwicklung Geras nicht ohne Bedeutung gewesener Industriezweig ist die Fabrikation musikalischer Instrumente. Diese Industrie wurde von den Gebrüdern Friederici, die im Jahre 1737 in Gera einwanderten, eingeführt. Ihre Orgeln und Klaviere waren im Inlande und Auslande sehr geschätzt. Einen lebhaften Aufschwung brachte jedoch erst die von Wien nach hier verpflanzte Industrie der Fabrikation von Mund- und Physharmonikas und Akkordions. 1836 hier eingeführt, wurden schon 1850 ca. 120 Personen in dieser Industrie beschäftigt; 1855 hingegen schon 450 Arbeiter verschiedenen Alters, die teils in Gera selbst, teils in benachbarten Orten bei besonderen Werkmeistern für Geraer Firmen arbeiteten. Im Handelskammerbericht von 1850 heißt es: „Die eine hiesige Fabrik von Akkordions und Harmonikas erfreut sich eines ziemlichen Umsatzes und der Anerkennung ihrer Erzeugnisse. Sie besteht mit Erfolg auf überseeischen Märkten die österreichische und französische Konkurrenz. Ihre jährliche Produktion ist ca. 100 000 Stück Akkordions und ca. 60 000 Dutzend Mundharmonikas". Diese Industrie entwickelte sich ganz bedeutend. Einen weiteren Aufschwung brachte die Erfindung der Drehorgeln mit Harmonikaplatten, Melodions

genannt. Diese Leierkästen fanden auf der Leipziger Messe großen Beifall und größere Aufträge folgten. 1871 erreichte die Produktion ungefähr folgende Ziffern: 500000 Stück Ziehharmonikas und Akkordions, 250000 Stück Mundharmonikas und 10000 Stück Leierkästen (Melodions), die von 1000—1200 Arbeitern hergestellt wurden. Die Geraer Musikinstrumente hatten sich in diesen wenigen Jahren Weltruf erworben; fast die gesamte Produktion wurde in überseeischen Gebieten untergebracht. Allmählich war jedoch die Hausindustrie auf Kosten des Fabrikbetriebs schwächer und schwächer geworden, da besonders durch die Maschinen eine gleichartigere Arbeit geschaffen wurde. Diese Industrie sollte jedoch nicht ungehindert ins Unermeßliche steigen. Schon in den 80er Jahren tritt eine merkliche Konkurrenz auf; es ist dies das sächsische Erzgebirge, das infolge der dort gezahlten geringen Arbeitslöhne durch Schleuderpreise die Märkte überfüllte und die Fabrikation von Akkordions in Gera fast unmöglich gemacht hat. Der Handelskammerbericht von 1889 kennzeichnet die Lage folgendermaßen: „Die Fabrikation musikalischer Instrumente hat in den letzten Jahren im hiesigen Bezirke einen wesentlich veränderten Charakter angenommen. Früher waren es nur Drehorgeln, Akkordions und Mundharmonikas, die in ca. 5 Betrieben erzeugt wurden; heute beschäftigen sich ca. 12 Betriebe mit der Herstellung von Stakkos, Harmonikaplatten, automatischen Musikwerken und obigen Artikeln". Für diese Industrie folgten bald ungünstige Zeiten. Mangel an geschulten Arbeitern machte sich geltend. Hohe Holz- und Metallpreise sowie Arbeitslöhne absorbierten den ohnehin geringen und nicht im Verhältnis zur Mühe stehenden Nutzen. Hohe Schutzzölle und Krisen im Auslande erschwerten ferner den Absatz.

Die Mundharmonikafabrikation hat sich jedoch, wenn auch stark vermindert, bis zur Gegenwart erhalten; andere Musikinstrumente wie Harmoniums, Pianos, Klavierspielapparate, Harmonikaplatten und mechanische Musikinstrumente bilden noch heute in Gera einen Hauptgegenstand dieser Industrie.

Neben der Fabrikation von Zigarren, Schnupf- und Rauchtabaken wären eine Konservenfabrik, mehrere bedeutende Großbrauereien und vor allem noch die Buch- und Steindruckereien zu erwähnen.

Elf Ziegeleien und Kalkbrennereien, die in den Stadterweiterungen entstanden, entwickelten sich zu ganz enormen Betrieben und gaben der rasch aufblühenden Stadt billige Baumaterialien.

Es ist bedauerlich, daß Verfasser keine zahlenmäßige Aufschlüsse über den neueren Stand der gewerblichen Entwicklung geben kann. Die statistischen Erhebungen der beiden letzten Gewerbezählungen sind leider nur für das ganze Land gemeinsam bearbeitet worden. Es steht jedoch zu erwarten, daß bei der im Sommer 1907

stattgehabten Gewerbezählung eine Spezialisierung für die größeren Orte des Fürstentums unternommen wird.

Nach der Gewerbezählung von 1875[1]) wurden in der Abteilung B (Bergbau, Industrie, Bau- und Hüttenwesen) 947 Gewerbebetriebe gezählt. Die Arbeiterzahl in dieser Gruppe war von 6046 im Jahre 1875 auf 8309, und 13015 in den Jahren 1882 bezüglich 1895 gestiegen. Auf die von der Reichsstatistik unterschiedenen Größenklassen verteilt, entfielen 1875

	von den Betrieben:	von den beschäftigten Personen:
auf Großbetriebe	2,5 %	75,6 %
„ Mittelbetriebe	8,6 %	
„ Kleinbetriebe	88,9 %	24,4 %

Von den 24 Großbetrieben verteilen sich 12 Betriebe (50 %) auf die Webindustrie (2 Betriebe mit über 200 Arbeitern), 4 Betriebe auf die Färberei und Appretur (1 Betrieb mit über 200 Personen), 2 Betriebe (davon einer mit über 200 Personen) auf die Maschinenfabrikation, 2 Betriebe auf die Herstellung von Musikinstrumenten und je 1 Betrieb auf die Gewerbe der Riemer, Sattler und Tapezierer, der Tabakfabrikation, des Baugewerbes und der Buch- und Steindruckerei.

Unter den Mittelbetrieben stand ebenfalls die Textilindustrie mit 10 Betrieben (12 %) an erster Stelle. Es folgten dann mit je 7 Betrieben die Gerberei, die Zimmerei, die Schlosserei und die Stein- und Buchdruckerei. Von den 81 Mittelbetrieben beschäftigten 51 Betriebe mehr als 10 Arbeiter.

Das Verhältnis von Kleinbetrieb zum Mittel- und Großbetrieb hat sich jedoch in diesen 30 Jahren stark zugunsten letzterer entwickelt. „Am 30. September 1903 waren in Gera 233 Fabriken und Werkstätten mit Motorbetrieb vorhanden, in denen 11564 Arbeiter beschäftigt waren. Von den Anlagen gehörten 29 mit 7993 Arbeitern der Textilindustrie an.“ [2])

Mit der Einführung der Gewerbefreiheit im Jahre 1863 vollzog sich eine völlige Umgestaltung des Kleingewerbes. Zunächst war die Folge, daß sich eine Menge kleiner offener Geschäfte, besonders für Zigarren und Kolonialwaren etablierten. Eine bemerkliche Konkurrenz trat ferner unter den Fleischern, Schneidern und Schuhmachern auf. Durch die Anwendung von Maschinen wurde ein weiterer Teil der Betriebe zu Großbetrieben umgeformt, ein anderer hingegen völlig lahmgelegt. Die Tuchmacher haben seitdem ganz aufgehört, die Weber sind bis auf 70 schon 1875 zurückgegangen gewesen und bestehen als selbständige Handwerker gar nicht mehr. Dagegen hat

---

[1]) vgl. Robert Fischer, Die Stadt Gera 1878, Tabelle a, b, c u. S. 26—29.
[2]) Robert Fischer, Stadtbuch von Gera 1904 S. 173.

sich das Kunstgewerbe, besonders die Schlosserei und Tischlerei, wesentlich gehoben und leistet heute Vorzügliches.

Durch die Gewerbefreiheit[1]) waren jedoch nicht immer befähigte Elemente ans Ruder gekommen, und es zeigten sich Tendenzen, die eine Wiederabschaffung der Gewerbefreiheit als eine Bedingung hinstellten, um das ehrliche Handwerk, wie es früher die Zunft brachte, wieder zu seiner früheren Blüte und Kräftigung zu bringen.

Der im Jahre 1869 gegründete Gewerbeverein machte es sich zur Aufgabe, durch Vorträge und Ausstellungen auf die Hebung des Gewerbestandes hinzuarbeiten. In neuerer Zeit ist das Handwerkswesen durch die Handwerkernovelle von 1898 reichsgesetzlich geordnet und die 1899 für Reuß j. L. und Sachsen-Altenburg gemeinsam errichtete Handwerkskammer[2]) geregelt worden. Der erste bedeutende Schritt dieses Instituts war die Regelung des Lehrlingswesens.[3]) Danach haben die Innungs- wie Nichtinnungsmitglieder gewerbliche Lehrlinge innerhalb bestimmter Frist an- bezüglich abzumelden. Nach Vollendung der Lehrzeit findet eine Gesellenprüfung statt. Eine Normierung der Höchstzahl der zu haltenden Lehrlinge wurde bekannt gegeben. Meisterprüfungen wurden eingeführt und ein großer Teil der Gewerbe in Innungen vereinigt. 1903 bestanden in Gera 11 freie und 13 Zwangsinnungen.

Für die Lehrlingsausbildung hatte die Stadt schon längst ein wachsames Auge. Bereits 1843 wurde eine Sonntags-Zeichen- und Fortbildungsschule für Gewerbetreibende gegründet, die sich allmählich zu einer bedeutenden Fachgewerbeschule entwickelt hat und 1902/03 von 311 Schülern besucht wurde. Daneben bestehen noch Innungs- und Fachschulen; besondere Buchführungskurse haben in den letzten Jahren jeden Winter mit Erfolg stattgefunden. Seit Oktober 1901 ist ferner im Anschluß an den Gewerbeverein ein sogen. Lehrlingsheim[4]) geschaffen worden, dessen Einrichtung bezweckt, im Winterhalbjahr an Sonntag-Nachmittagen und -Abenden namentlich den Lehrlingen von auswärts Unterkunft und Unterhaltung zu gewähren und sie besonders auch vor schlechter Gesellschaft und Verführung zu bewahren; man wollte hierdurch gleichzeitig den Eltern und Lehrherren eine nicht geringe Sorge zum Teil abnehmen. Das Heim erfreut sich seit seinem Bestehen eines recht guten Besuches; die ganze Einrichtung hat sich wider alles Erwarten gut bewährt.

Finanziell wurde das Handwerk durch die Gewerbebank, e. G.

---

[1]) Handelskammerberichte 1863—1904 und Jahresberichte des Gewerbevereins.

[2]) Berichte der Handwerkskammer zu Gera 1903 u. 1904.

[3]) Jahresbericht der Gemeinsamen Handwerkskammer zu Gera-Reuß 1903 S. 1—9.

[4]) Ebenda S. 56.

m. b. H., unterstützt, die nach Schulze-Delitzschschen Prinzipien 1859 unter der Firma „Darlehnskassenverein“ von 55 Personen gegründet wurde. Am 1. Januar 1905 zählte sie 1732 Mitglieder. Der Gesamtumsatz im Jahre 1904 betrug 61,8 Millionen Mark.

Auch der Handel hat in diesen Jahrzehnten analog der Umgestaltung der Industrie einen gewaltigen Umschwung erlebt und ist ja zum Teil mit jener bereits besprochen worden. Mit an den großen Straßen gelegen, die das gewaltige Leipzig mit West- und Süddeutschland verbanden, hatte Gera früher einen lebhaften Speditionshandel. Auch die Stellung Geras als Hauptproduktenmarkt des östlichen Thüringens förderte die Entwicklung eines bedeutenden Botenfuhrverkehrs. Regelmäßig verkehrten Botenfuhrwerke mit Plauen und Ölsnitz, mit Crimmitschau, Zeulenroda, Weida, Greiz, Altenburg, Ronneburg, Zeitz, Neustadt, Pößneck, Saalfeld, Coburg, Gräfenthal, Lehesten, Leutenberg, Lobenstein und Ebersdorf. Durch diese Botenfuhrwerke wurde allein ein Gütertransport von 50000 Ztr. und mehr mit den genannten Orten vermittelt.[1])

Bei der Eröffnung der Eisenbahnen in den 40er und 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts wurde dieser Handel fast vollständig gelähmt. Man fürchtete anfangs die Gebirge und legte daher die Eisenbahnen um Thüringen herum. Zunächst entstanden die Bahnen Leipzig-Reichenbach-Hof-Nürnberg und Halle-Weimar-Erfurt-Eisenach (Thüringer Eisenbahn). Gera mit seiner bedeutenden Industrie war umgangen worden. Der Handel folgte jenen bequemeren Bahnen. Erst 1859 wurde Gera von Weißenfels aus an die Thüringer Eisenbahn angeschlossen und 1865 durch die Gera-Gößnitzer Eisenbahn mit der Linie Leipzig-Hof verbunden.[2])

Jetzt war wenigstens für die so mächtig aufblühende Geraer Industrie ein direkter Anschluß an das Zwickauer Kohlenbecken geschaffen worden. 1871 wurde dann die Bahn Weißenfels-Gera nach Saalfeld-Eichicht und 1881 von hier über Probstzella zum Anschluß an die bayrischen Bahnen weitergeführt. 1876 erfolgte eine direkte Verbindung Geras mit Weimar. Die thüringisch-sächsische Bahn Gera-Greiz-Plauen-Weischlitz war bereits 1875 dem Verkehr übergeben worden, die Verbindungslinien Wünschendorf-Werdau (nach dem Werdauer Kohlenbecken) und nach Weida-Mehltheuer folgten in den nächsten Jahren. Die Verbindung mit dem reußischen Oberlande wurde jedoch erst 1895 durch die Nebenbahn Triptis-Lobenstein bewirkt.

---

[1]) vgl. Handelskammerberichte der Stadt Gera 1850—1904; Stadtratsakten.

[2]) vgl. Handelskammerberichte der Stadt Gera 1850—1904; Stadtratsakten.

So war Gera allmählich zu einem bedeutenden Knotenpunkt für die ostthüringischen Bahnen geworden, denen sich der Handel auch schnell wieder anpaßte. Durch den infolge der Gewerbefreiheit bedingten schnellen Aufschwung der Industrie und das damit verbundene rasche Anwachsen der Bevölkerung, ist auch der Ladenhandel von großer Bedeutung geworden. Aber nicht immer erfolgte seine Entwicklung auf soliden Bahnen; ungenügend vorgebildete Elemente drangen ein, der Hausierhandel und das Detailreisen griffen um sich, die Begründung eines Konsumvereins und last not least die Ansiedlung eines Warenhauses trugen dazu bei, dem Kleinhandel und Kleingewerbe eine schwere Konkurrenz zu bieten.

Heute sind in Gera energische Bewegungen im Gange, um diese Konkurrenz zu bekämpfen. Vor allem beabsichtigt die Stadt eine entsprechende Warenhaussteuer einzuführen.

Bei der raschen Entwicklung der Stadt war bald das Bedürfnis nach einem guten Verkehrsmittel [1]) innerhalb Geras und nach den Vororten bemerkbar. Bereits 1884 trug man sich mit dem Gedanken, eine Pferdebahn einzurichten. Die Verhandlungen zerschlugen sich und man begann sich allmählich für eine elektrische Straßenbahn zu interessieren. Nach eingehenden Verhandlungen wurde von der Regierung und der Gemeinde diesem Prinzipe zugestimmt. Der Betrieb der elektrischen Straßenbahn wurde bereits 1892 eröffnet. Leider hat sich das Unternehmen bis jetzt recht unrentabel gezeigt, was teilweise seinen Grund in den geringen Entfernungen haben mag, die die Bahn bis jetzt durchläuft, und in ihrer eingleisigen Anlage. Finanziell besser ist das Speditionsgeschäft, und hier besonders die Anfuhr der Normalwagen der Staatsbahn auf sogen. „Trucks“ in die Fabriken. Auch die Abgabe von Elektrizität für industrielle Zwecke und für Licht ist im allgemeinen eine finanziell gute.

1864 wurde von hiesigen Kaufleuten und Industriellen auch der Versuch gemacht, eine Börse zu errichten. Diese Einrichtung, die anfangs viel Anklang fand und auch regelmäßig besucht wurde, war nur von kurzer Dauer. Die Frequenz wurde allmählich so gering, daß der zu erhoffende Zweck nicht mehr erreicht werden konnte und die Versammlungen bereits im Sommer 1865 eingestellt werden mußten.[2])

Ein anderes Institut, das von der hiesigen Kaufmannschaft zur Hebung des Handels gegründet wurde, war die Schaffung eines Packhofes [2]) mit steuerfreier Niederlage. Im Dezember 1867 wurde der Packhof, der mit dem Hauptsteueramt in Verbindung stand, er-

---

[1]) vgl. Akten des Rats der Stadt Gera; Berichte der elektrischen Straßenbahn Akt.-Gesellschaft; Handelskammerberichte.

[2]) Handelskammerberichte 1865 und 1866, 1868—1881.

öffnet. War hierdurch für die Kaufmannschaft auch eine Erleichterung im Verkehre geschaffen worden, so hatte sie sich jedoch in finanzieller Beziehung ein Schmerzenskind aufgehalst. Selten hat dies Unternehmen der Gesellschaft einen Überschuß gebracht; es mußte vielmehr fast regelmäßig jährlich eine bedeutende Summe zugeschossen werden. Man ergriff daher die günstige Gelegenheit und trat den Packhof zum Selbstkostenpreis im Jahre 1881 an die fürstliche Regierung ab, die das Gebäude zur Steuerverwaltung brauchte. Auch übernahm die Steuerbehörde, für steuerfreie Unterbringung der Güter selbst zu sorgen.

Eine günstige Entwicklung nahm im allgemeinen auch das Bankwesen,[1]) wenn ihm auch die Folgen der Zusammenbrüche einiger größeren Geldinstitute nicht erspart bleiben sollten.

Am 13. November 1855 wurde die Geraer Bank, eine Spekulationsbank mit dem Rechte der Notenausgabe, als Aktienunternehmen gegründet. Sie war anfänglich ein segensreiches Institut für die im Aufschwung begriffene Industrie und den Handel hiesiger Stadt. Durch das Bankgesetz vom 14. März 1875, das mit Recht so tief einschneidende Bestimmungen für Banken mit dem Notenprivileg brachte, wurde auch die Geraer Bank gezwungen, auf das Privileg der Notenausgabe zu verzichten. Die Bank setzte jedoch ihre Geschäfte fort, erweiterte sie und gründete in Chemnitz, Leipzig und Dresden Filialen. Hatte die Bank früher bei soliderem Geschäftsgange ihren Aktionären eine ziemlich hohe Dividende zahlen können. so war ihr der Übergang von einer Zettelbank zu einem allgemeinen Kreditinstitut doch schwer geworden. Von 1875 ab gewährte sie teils sehr geringe Dividende, teils hatte sie ganz bedeutende Verluste aufzuweisen. Der Grund lag vor allem darin, daß sich die Bank in ganz bedenkliche Unternehmen einließ. Zur rechten Zeit noch beschloß man die Auflösung der Bank. Die Filialen wurden von der Dresdener Bank übernommen, und das Hauptinstitut selbst vereinigte sich 1890 mit der Weimarer Bank oder besser: beide wurden von dem mehr berüchtigten als berühmten Berliner Bankier Sternberg aufgekauft, der sie in den folgenden Jahren noch völlig zugrunde wirtschaftete.

War dieses Bankinstitut 1890 stillschweigend verschwunden, so brachte dasselbe Jahr in der Zahlungseinstellung der Geraer Handels- und Kreditbank noch einen gewaltigen Bankkrach.

In den Gründerjahren war dieses Unternehmen von der Geraer Bank errichtet worden. Die Verbindung beider wurde 1876, mit dem Verzicht der Geraer Bank auf die Notenausgabe, gelöst. Dies neu

---

[1]) Akten die Geraer Bank betr.; Jahresberichte der Geraer Bank; Jahresberichte der Handels- und Kreditbank; Handelskammerberichte.

geschaffene Institut laborierte von Anfang an. Man beteiligte sich an Unternehmungen von ganz zweifelhafter Natur. Die Jahresberichte suchten mit den schönsten Worten alle ergreifbaren Umstände herbeizuführen, um gewagte und verlustbringende Unternehmungen der Bank zu bemänteln. 1875 brachte ihre Wiener Kommandite bedeutende Verluste, und die Unterbilanz belief sich in diesem Jahre auf 1 Million Mark. Dies Defizit war in den folgenden Jahren schwer auszugleichen. Ein Antrag auf Liquidation im Jahre 1879 fand keinen Anklang, und so wurde dieses unglückselige Unternehmen fortgeführt. Die nächsten Jahre brachten auch eine Dividende von $5^1/_2$ % und das Jahr 1890 den Zusammenbruch! Die Katastrophe war hereingebrochen; der „unvorhergesehene“ Zusammenbruch war um so bedauerlicher, als die weitesten Kreise, auch kleine Geschäftsleute und Private, in Mitleidenschaft gezogen wurden. Der Handelskammerbericht von 1890 äußerte sich darüber wie folgt: „Herbeigeführt war die Katastrophe durch unsinnige Spekulationen der Direktoren der Bank, die bis dahin das unbedingteste Vertrauen für eine gewissenhafte Geschäftsführung genossen hatten“.

Auf gesunden Bahnen fußt hingegen die auf Seite 23/24 bereits erwähnte Gewerbebank. Einige Privatinstitute, und seit 1901 eine Filiale der Allgemeinen Deutschen Kreditanstalt zu Leipzig, beteiligen sich außerdem an dem lebhaften Geldverkehr.

Von der größten Bedeutung wurde jedoch für die aufblühende Stadt die Errichtung einer Reichsbankstelle (1. Januar 1876) mit Nebenstellen in Zeitz und Greiz, der in neuerer Zeit noch die Nebenstellen von Altenburg und Pößneck angegliedert worden sind. Mit der Reichsbankstelle war für Gera ein Geldinstitut geschaffen worden, bei dem Handel und Industrie eine sichere Stütze finden konnten. Die Umsätze nahmen auch bei diesem Institut einen ganz enormen Aufschwung. Sie stiegen von 73,2 Millionen Mark im Jahre 1876 auf 745,4 Millionen im Jahre 1904. Der Giro- und Anweisungsverkehr stieg jedoch in demselben Zeitraum von 21,7 Millionen auf 646,8 Millionen Mark.

Der Gang der gewerblichen Entwicklung der Stadt hat uns gezeigt, daß unter teilweise sehr schwierigen Verhältnissen die wirtschaftliche Tätigkeit der Bürger, und besonders der Fabrikherren, bedeutend zum Aufblühen und Wachstum der Stadt beigetragen hat.

Vor mancher Fabrikstadt zeichnen Gera aber auch schöne Lage und herrliche Umgebung aus. Ihren großen und an die Stadt grenzenden 388 ha umfassenden Waldbesitz, die Perle der Kommune, durchzog die Stadt mit einem ausgedehnten Wegenetz. Desgleichen sind die bedeutenden sich anschließenden fürstlichen Waldungen am Hain- und Weinberg mit Promenadenwegen durchschnitten und bilden einen Lieblingsaufenthalt der ruhebedürftigen Einwohnerschaft.

Bietet so die Umgebung dankbare Ruhe- und Ausflugsorte, so ist leider im Innern der Stadt wenig Raum gelassen worden, durch Anlagen die Stadt mit der Umgebung in Einklang zu bringen. Es ist dies unendlich zu bedauern, da ihrer Lage gemäß größere Plätze in den Stadterweiterungsgebieten sich leicht hätten anlegen lassen.

Für die Gesundheitspflege [1]) hatte die Stadt stets ein wachsames Auge. Ihre Stütze fand sie anfänglich in der Sanitätskommission und seit 1878 in dem städtischen Gesundheitsamt. Die Flußwasserleitung, die das gewerbliche Gera mit Wasser versorgt und bis vor wenigen Jahren auch den größten Teil der Hauswirtschaftswasser lieferte, ist bereits sehr alt; sie muß schon vor 1700 erbaut worden sein. Die Trinkwasserleitung ist erst später angelegt worden. In den 80 er Jahren mußte diese, die das Wasser aus der Stadt nahen Quellen erhielt, infolge wiederholt vorgekommener Typhusfälle auf ärztliches Gutachten hin geschlossen werden. Auch der größte Teil der damals noch zahlreich bestehenden Hausbrunnen wurde verschüttet. Die neue Trinkwasserleitung wurde 1888 erbaut. Zu diesem Zwecke hatte man, da in der Nachbarschaft keine Quellen zu finden waren, in der Flur Pforten Bohrungen nach Grundwasser unternommen, die auch nach dem Gutachten zahlreicher Sachverständiger ein gutes und ausreichendes Trinkwasser lieferten. Im Sommer 1904 versagte plötzlich die Leitung. Man schritt jetzt dazu, aus weiterer Entfernung Quellwasser nach der Stadt zu führen. Zahlreiche Quellen wurden angekauft und man ist jetzt dabei, die Leitung zu erbauen. Gera wird bald mit einem guten und ausreichenden Trinkwasser versorgt sein, so daß auch zu erwarten ist, daß die Benutzung des Flußwassers völlig auf den Gebrauch zu gewerblichen Zwecken beschränkt wird.

Vor allem aber ist der Bau eines Schlacht- und Viehhofes zu erwähnen, der 1896 mit einem Kostenaufwand von ca. 1 Million Mark errichtet wurde und der mit den bewährtesten hygienischen und veterinären Anlagen ausgestattet ist.

Die Kanalisation muß schon sehr lange bestehen. Die Abdachung des Terrains von Osten nach Westen unterstützte wesentlich die Entwässerung der alten Stadt. Schwierigkeiten bietet jedoch die Entwässerung der neueren westlichen und nordwestlichen Stadterweiterungsgebiete. Das Kanalnetz mündet an verschiedenen Stellen in den Mühlgraben bezüglich direkt in die Elster ein und gibt an diese das Tag- und Wirtschaftswasser ab. Zurzeit beschäftigt man

---

[1]) Verwaltungsberichte der Stadt Gera, Akten des Stadtrats zu Gera; Robert Fischer, Die Stadt Gera 1878 S. 108ff. und 44ff.; ders., Stadtbuch von Gera 1904 S. 24—36, 186ff.

sich jedoch mit dem Probleme, sämtliche Abwässer durch einen Hauptkanal erst nach vorheriger Klärung in die Elster abzuführen.[1])

Die Fäkalien[2]) werden jetzt durch öffentliche pneumatische Abfuhr von der Gemeinde beseitigt. Sie werden in einem im Stadtwald gelegenen Fäkalbassin gesammelt und von hier an Landwirte verkauft. Ein zweites Bassin beabsichtigt man jetzt im Norden der Stadt auf Tinzer Flur zu errichten.

In einer Stadt mit einer so bedeutenden Arbeiterbevölkerung sollte nun an erster Stelle ein großes geräumiges Krankenhaus vorhanden sein. Dem ist aber nicht so. Das städtische Krankenhaus, das 1853 erbaut worden ist, entspricht den Anforderungen in keiner Weise mehr. Das ganze Jahr hindurch ist es überfüllt. Es wäre zu wünschen, wenn hier ein schnelleres Vorgehen der städtischen Behörden stattfände und ein Hinausschieben eines so dringlichen sanitären Bedürfnisses weiterhin vermieden würde!

Das Schulwesen[3]) Geras steht in hoher Blüte. Neben dem alten 1608 von Posthumus gegründeten Gymnasium bestehen als weitere höhere Lehranstalten das städtisehe Realgymnasium und die im Jahre 1854 von Hildburghausen nach hier verlegte Amthorsche Höhere Handelslehranstalt, deren Reifezeugnisse seit 1869 zum einjährig-freiwilligen Militärdienst berechtigen. Ein hochentwickeltes Bürgerschulwesen steht diesen höheren Lehranstalten zur Seite. Hervorzuheben wäre noch ein Technikum, das aus einer Baugewerk- und einer Gewerbeschule besteht, eine bereits 1869 von Fabrikherren gegründete Fachwebschule und zwei Buchbinderfachschulen, besonders für Handvergoldung. Die Tabelle auf S. 30 soll uns noch ein Bild geben von den für Schulzwecke jährlich aufgewandten Kämmereimitteln.[4])

Ostern 1903 kamen auf[5]):

einen	Realgymnasiast	91,36	Mk.	Zuschuß
„	Mittelschulzögling	51,05	„	„
„	Bezirksschulzögling	45,84	„	„
„	Hilfsschulzögling	112,08	„	„
„	Fortbildungsschüler	11,64	„	„
eine	Fortbildungsschülerin	7,21	„	„

Aus diesen Angaben folgender Tabelle ersehen wir, daß die Stadt ganz enorme Mittel für das Schulwesen aufwendet. Die Zuschüsse sind seit 1870 um das Zehnfache des Anfangsbetrages gestiegen.

---

[1]) Verwaltungsberichte der Stadt Gera; Stadtratsakten von Gera.
[2]) Verwaltungsberichte der Stadt Gera; Stadtratsakten von Gera.
[3]) Handelskammerberichte der Stadt Gera; Verwaltungsberichte der Stadt Gera.
[4]) Haushaltpläne für die Gemeindeverwaltung der Stadt Gera.
[5]) Ebenda.

Tab. 4.

Jahr [1])	Einwohnerzahl	Kämmereizuschuß	Kommt auf den Kopf der Bevölkerung
		Mark:	Mark:
1870	17 871	47 369,82	2,70
1875	20 810	98 530,43	4,70
1880	27 118	131 273,09	4,80
1885	34 152	187 591,92	5,40
1890	39 599	248 800,82	6,30
1895	43 544	315 671,73	7,20
1900	45 634	452 953,90	9,90
1905	46 910	481 927,05	10,30

Eine Förderung der Allgemein- und Fachbildung erfolgt ferner durch mehrere bedeutende Bibliotheken. Erwähnt seien nur die Gymnasial- und Landesbibliothek, die Bibliothek des Gewerbevereins und die von der Loge Archimedes zum ewigen Bunde 1873 gegründete Volksbibliothek. Außer freiem Lokal wird letzterer von der Stadt eine jährliche Geldunterstützung von 200 Mark gewährt. Der Bücherstand belief sich 1898 auf 2200 Bände. In demselben Jahre wurden während der Wintermonate monatlich 1564 Bücher ausgeliehen, was wohl als ein durchaus befriedigendes Resultat zu betrachten ist.

Kunst und Musik wird durch verschiedene Vereine eifrigst gefördert. Die Aufwendungen der Stadt hierfür sind im allgemeinen sehr geringe. Ergänzend und fördernd tritt hier das Fürstenhaus ein. 1902 wurde am Küchengarten das neue Theater mit einem Konzertsaal errichtet, das den gesteigerten Anforderungen der Bühnentechnik als auch den verwöhntesten Ansprüchen des Publikums vollauf Rechnung trägt. So hat Gera ein Theater erhalten, dessen Baukosten sich auf 1,1 Million Mark belaufen und zu dem es nur einen freiwilligen Beitrag von 20000 Mark geleistet hat.

Daß diese bedeutende Industrie- und Handelsstadt zugleich der Sitz der Landesregierung ist, gibt ihr in sozialer Schichtung doch ein von anderen Fabrikstädten wesentlich verschiedenes Gepräge. Die Entwicklung brachte ja mit sich, daß die Landwirtschaft immer mehr zurückgehen mußte. Ist aus Tabelle[2]) 5 S. 31 von 1864—1882 doch eine absolute Steigerung dieser Betriebe zu ersehen, so erklärt sich dies durch die Vermehrung der Gärtnereibetriebe; speziell die

---

[1]) vgl. Stadtbuch von Gera 1904 S. 121.

[2]) vgl. Hildebrand, Statistik Thüringens S. 298—319, 1867; Statistik des Deutschen Reichs Bd. 2 u. f. u. Bd. 110 u. 118; Robert Fischer, Die Stadt Gera 1878 S. 26—29.

Blumenzucht hat sich hier zu hoher Blüte entfaltet. Einen bedeutenden Rückgang, und zwar absolut und auch relativ finden wir bei Gruppe IV unter „häusliche Dienste". Es hat hier von 1864—1882 ein Rückgang um 56,5 % stattgefunden. Wenn nicht allgemein, so ist dies doch ein Charakteristikum der Fabrikstadt. Man zieht sich hier die bequemere Fabrikarbeit vor, da sie vor allem abends eine größere Freiheit gewährleistet. Gruppe V zeigt relativ eine ständige Abnahme, während Gruppe VI relativ sich auf derselben Höhe wie im Anfangsjahr 1864 erhalten hat.

Das Hauptkontingent der erwerbstätigen Bevölkerung wird jedoch von der Industrie und dem Handel gestellt. Besonders Gruppe III (Handel und Verkehr) hat eine beträchtliche Zunahme aufzuweisen.

Berufliche Gliederung der Bevölkerung in Gera.

(Hauptberuflich erwerbstätig.) Tab. 5.

Berufsabteilungen	1864		1875		1882		1895	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
I. Land- u. Forstwirtschaft, Gärtnerei, Tierzucht, Fischerei	127	1,72	128	1,39	171	1,37	187	0,96
II. Bergbau, Hüttenwesen, Industrie u. Bauwesen	4558	61,88	5423	58,40	8209	65,91	13015	66,73
III. Handel u. Verkehr .	674	9,16	1338	14,41	1661	13,34	3115	15,97
IV. Häusliche Dienste .	623	8,46	608	6,55	271	2,17	345	1,77
V. Militär-, Hof-, bürgerlicher u. kirchlicher Dienst, freie Berufsarten . . .	883	11,99	1089	11,73	1116	8,96	1551	7,95
VI. Ohne Beruf und ohne Berufsangabe . .	497	6,79	697	7,52	1026	8,25	1292	6,62
	7362 = 47,9 %	100	9283 = 44,6 %	100	12454 = 43,4 %	100	19505 = 44,8 %	100

der Gesamtbevölkerung.

Gehen wir auf die Nationalität der Bevölkerung ein, so waren schon 1864 nur 65,2 % in Gera selbst geboren; 13,9 % stammten aus anderen Gemeinden des Landes. Aus den übrigen deutschen Staaten belief sich die Herkunft auf 20,7 % und in außerdeutschen Staaten waren 0,3 % geboren. Bis 1900 war die Zahl der Nichtdeutschen auf 0,9 % gestiegen.

Ergebnisse der Einkommensteuer-

Steuerjahre	1875	1880
I. Gesamtübersicht.		
Zahl der Steuerpflichtigen	6700	8653
oder % der Einwohnerschaft	32.2%	31,9%
Gesamtsumme ihrer Einkommen in Mark	9 049 950	11 632 200
Durchschnittliches Einkommen pro Kopf der Pflichtigen	1350 Mk.	1344 Mk.
II. Verteilung nach Einkommenklassen.		
1. Abteilung bis 3000 M.		
A. Einkommen von 300—750 M.		
Zahl der Steuerpflichtigen	4433	6099
oder % der Pflichtigen überhaupt	66,2%	70,5%
Gesamtsumme der Einkommen in Mark	2 581 100	3 481 900
Durchschnittliches Einkommen pro Kopf der Pflichtigen	582 Mk.	570 Mk.
B. Einkommen von 750—1200 M.		
Zahl der Steuerpflichtigen	1152	1220
oder % der Pflichtigen überhaupt	17,2%	14,1%
Gesamtsumme ihrer Einkommen in Mark	1 152 850	1 213 400
Durchschnittliches Einkommen pro Kopf der Pflichtigen	1000 Mk.	1000 Mk.
C. Einkommen von 1200—3000 M.		
Zahl der Steuerpflichtigen	724	838
oder % der Pflichtigen überhaupt	10,8%	9,7%
Gesamtsumme ihrer Einkommen in Mark	1 475 400	1 709 100
Durchschnittliches Einkommen pro Kopf der Pflichtigen	2037 Mk.	2039 Mk.
2. Abteilung über 3000 M.		
A. Einkommen von über 3000—10000 M.		
Zahl der Steuerpflichtigen	324	418
oder % der Pflichtigen überhaupt	4,8%	4,8%
Gesamtsumme ihrer Einkommen in Mark	1 789 800	2 308 000
Durchschnittliches Einkommen pro Kopf der Pflichtigen	5524 Mk.	5522 Mk.
B. Einkommen von über 10000 M.		
Zahl der Steuerpflichtigen	67	78
oder % der Pflichtigen überhaupt	1%	0,9%
Gesamtsumme ihrer Einkommen in Mark	2 050 800	2 919 600
Durchschnittliches Einkommen pro Kopf der Pflichtigen	30 609 Mk.	37 431 Mk.

Daß in diesen 40 Jahren auch ein Steigen des Wohlstandes zu erkennen ist, zeigt sich einmal in den bei der hiesigen fürstlichen Sparkasse[1]) gemachten Spareinlagen und ferner in der Zunahme der

[1]) vgl. Geschäftsberichte der fürstlichen Sparkasse in dem Amts- und

Veranlagung in Gera. Tab. 6.

1885	1890	1895	1900	1905
11 674	14 041	16 359	16 799	17 618
34,1%	35,4%	37,5%	36,8%	37,8%
15 062 200	19 080 100	23 120 400	25 224 750	29 824 400
1290 Mk.	1358 Mk.	1413 Mk.	1501 Mk.	1693 Mk.
8485	9915	10 951	9327	6916
72,6%	70,6%	67%	55,5%	39,3%
4 686 850	5 723 151	6 570 800	5 776 000	4 181 400
552 Mk.	577 Mk.	600 Mk.	620 Mk.	605 Mk.
1563	1968	2401	4186	5860
13,4%	14%	15%	24,9%	33,3%
1 558 250	1 966 850	2 457 050	4 041 650	5 841 500
1000 Mk.	1000 Mk.	1000 Mk.	965 Mk.	1000 Mk.
1029	1361	2056	2285	3527
8,8%	9,7%	12,6%	13,6%	20%
2 085 300	2 726 700	4 154 100	4 599 600	6 966 000
2026 Mk.	2030 Mk.	2020 Mk.	2012 Mk.	1975 Mk.
478	647	725	792	1084
4,1%	4,6%	4,4%	4,7%	6,1%
2 569 800	3 474 600	3 724 500	4 060 500	5 547 500
5378 Mk.	5370 Mk.	5138 Mk.	5127 Mk.	5117 Mk.
119	150	166	209	231
1,1%	1,1%	1%	1,3%	1,3%
4 162 000	5 152 800	6 214 000	6 747 000	7 288 000
35 000 Mk.	34 352 Mk.	37 433 Mk.	32 282 Mk.	31 550 Mk.

Steuerfähigkeit der Einwohner. Am Ende des Jahres 1875 belief sich der Betrag der Einlagen bei der fürstlichen Sparkasse auf

Verordnungsblatte des Fürstentums Reuß j. Linie und die fürstliche Sparkasse zu Gera 1844—1894 S. 14—29.

11174933 M., 1892 aber bereits auf 40 Millionen M. und ist bis 1902 auf 67648286 M. gestiegen. Die Zahl der Einlagen hatte sich in denselben Jahren von 16674 auf 39491 bezüglich 61345 im Jahre 1905 vermehrt. Der durchschnittliche Betrag der Einlagen, der auf je einen Einleger entfiel, stieg in den Jahren 1875—1890 von 651,36 M. auf 1055,58 M. und belief sich im Jahre 1902 auf 1040,10 M. Wie die Zahl der Einlagen zugenommen hat, hat sich jedoch deren Höhe vermindert. 1875 kommen auf eine Einlage 287,26 M., 1890 nur noch 251,67 M. und 1902 242,40 M. Diese Verhältnisse würden ein noch günstigeres Verhältnis zeigen, wenn nicht noch mehrere Fabriksparkassen und Sparvereine eine Reihe Spargelder absorbierten.

1904 wurde ferner eine städtische Sparbank errichtet, bei der bis heute schon schöne Summen eingelegt worden sind.

Einen besseren Einblick in das Steigen des Wohlstandes bieten uns jedoch die Ergebnisse der Einkommensteuerveranlagung, die in Tabelle 6 S. 32/33 nach den im fürstlichen Ministerium geführten Sollertragslisten aufgestellt worden sind.

Während der Staat nur Einkommen von 500 M. an besteuert, zieht zurzeit die Stadt bereits ein Einkommen von 300 M. zur Besteuerung heran und erhebt je nach Bedarf noch Zuschläge. Bis 1889 wurden 100 % Kommunalsteuern erhoben. Seit 1890 setzen dann die Zuschläge mit $116^2/_3$ % ein und erreichten in den Jahren 1900—1902 mit 140 % der Staatssteuer ihr Maximum. Für 1906 werden 125 % erhoben; auch sind die beiden untersten Steuerstufen mit einem Einkommen bis 500 M. von der Kommunalsteuer befreit. Aus Tabelle 6 S. 32/33 sehen wir zunächst, daß der Prozentsatz der Steuerpflichtigen sich bis 1905 von 32,2 auf 37,3 % gehoben hat. Der Prozentsatz der Steuerpflichtigen mit einem Einkommen bis 750 M. ist im Gegensatz zu den höheren Einkommensklassen ganz gewaltig gesunken, und zwar von 72,6 % auf 39,3 %. Die Zahl der Einkommen von 750—1200 M. ist von 17,2 % auf 33,3 % gestiegen, die von 1200—3000 M. von 10,8 % auf 20 % und die Einkommen von über 3000 M. von 5,8 % auf 7,4 %. Dabei ist auch die durchschnittliche Einkommenshöhe der Zensiten von 1350 M. auf 1693 M. gestiegen. Auch bei der niedrigsten und höchsten Einkommensklasse ist eine Steigerung pro Kopf der Pflichtigen zu verzeichnen; in allen anderen Klassen, also mit einem Einkommen von 750—10000 M., ist sie sich entweder gleichgeblieben oder gesunken.

Zum Schlusse mögen noch einige Angaben über Arbeitslöhne folgen, die den Handelskammerberichten entnommen sind. 1855 betrug das Jahreseinkommen der Spinner 210 M.; 1900 hingegen durchschnittlich 810 M. In der Weberei wurden in denselben Jahren

318 bezüglich 830 M. und in der Färberei 300 bezüglich 745 M. verdient. Zur selben Zeit betrug das Einkommen in der Metallwarenfabrikation 430 bezüglich 832 M., in der Harmonikamanufaktur 366 bezüglich 800 M. und in der chemischen Industrie 450 bezüglich 995 M.

Eine ähnliche Steigerung zeigen auch die ortsüblichen Arbeitslöhne, wie sie für Zwecke der Krankenversicherung für gewöhnliche Tagearbeiter festgestellt werden. Sie betrugen 1884 für männliche Erwachsene 2 M., und 1,03 M. für weibliche Erwachsene. 1906 waren sie auf 2,70 bezüglich 1,70 M. gestiegen, was eine Steigerung von 35 bezüglich 60 % ausmacht.

Zweites Kapitel.

Bauliche Entwicklung.[1])

Im Jahre 1854 wurde von der fürstlichen Regierung eine Verordnung erlassen, welche die Handhabung der Baupolizei in der Stadt Gera betraf. Es wurde hier die Baupolizei innerhalb des städtischen Weichbildes, die bis jetzt hauptsächlich der Regierung oblag, der Stadt unter Oberaufsicht der Regierung übertragen. Risse und Baupläne waren, wie bisher bei der fürstlichen Regierung, jetzt dem Stadtrat zur Prüfung vorzulegen. Dieser mußte die nötigen Erörterungen über die „Füglichkeit und Zulässigkeit sowie über die Zweckmäßigkeit des Baues nach den Rücksichten der Feuergefährlichkeit, der Straßen- nnd Schönheitspolizei“ anstellen, das Gutachten eines verpflichteten Architekten einholen, den Bauplan nebst Gutachten und Erörterungen dann der fürstlichen Regierung zur Genehmigung vorlegen. Den Parteien hatte dann der Stadtrat den Entschluß der Oberbehörde zu eröffnen und vor allem die vorschriftsmäßige Ausführung der Bauten zu überwachen. Daneben blieben jedoch die Verordnungen vom 18. Dezember 1837 und vom 13. Oktober 1840, die sich auf Einreichung von Baurissen in doppelten Exemplaren bezogen sowie Strafbestimmungen enthielten, in voller Kraft.

Eine die bauliche Entwicklung Geras weiter fördernde Verordnung wurde am 26. Juni 1856 erlassen. Sie betraf die Enteignung für baupolizeiliche Zwecke. Hier hieß es unter anderem: „Wenn nach einem stattgefundenen Brande oder Verfall von Gebäuden die Wiederaufbauung derselben in dem bisherigen Umfange und Raumverhältnisse mit der Herstellung größerer Feuersicherheit, mit der Beseitigung von Verkehrshemmnissen oder der Ausführung eines allgemeinen Bauplanes unvereinbar ist, oder wenn sonst das Bedürfnis hervortritt wegen Anlegung, Erweiterung oder Geradelegung von Straßen und öffentlichen Plätzen, wegen Regulierung von fließenden Gewässern innerhalb des Gemeindebezirks, wegen der Herstellung der Zugänglichkeit einzelner Ortsteile, der Wasserversorgung und Anbringung von

---

[1]) Bauamtsakten der Stadt Gera (Rathaus); Bauamtsakten der Stadt Gera (Ministerium).

Abzügen oder Kanälen, stehende Gebäude selbst hinwegzuräumen oder Privatgrundstücke der öffentlichen Benutzung zu übergeben, so sind die Gebäude- und Grundeigentümer verbunden, nach obrigkeitlicher Anordnung der Schmälerung bisher bebaut gewesener Grundstücke und ihrer Zubehörungen sich zu unterwerfen, auch ganze Gebäude, überhaupt den für obengenannte Zwecke erforderlichen Grund und Boden abzutreten". Weitere Bestimmungen geben Aufschluß über das einzuleitende Verfahren, wenn es gilt, eine Enteignung zu bewirken, eine Entschädigung zu entrichten und weitere allgemeine Vorschriften.

Wichtig bei diesen Verordnungen ist, daß sich die Regierung eine weitgehende Kontrolle als Oberaufsichtsbehörde vorbehielt, das Bauwesen der Kommune nicht völlig in die Hand gab.

In dem 1866 zuerst erlassenen Ortsstatut ist die Ausübung der Baupolizei völlig in die Hände der Kommune gelegt, nur die Feststellung und jeweilige Änderung der Bebauungspläne und des Ortsstatuts ministerieller Genehmigung vorbehalten. In der Verordnung von 1837 als auch von 1854 wird vor allem ein ganz besonderes Gewicht auf feuerpolizeiliche Vorschriften gelegt. Hygienische Momente kamen vorläufig noch nicht in Frage.

Da in den 40er und 50er Jahren bereits abseits der Stadt zahlreiche Neubauten entstanden, die bei einem Lebhafterwerden der Bautätigkeit ein zielloses Durcheinander ergeben hätten, da jeder nach Belieben auf einem passenden Grundstück sich ein Haus erbauen konnte, wurde 1852 von der Baudeputation beschlossen, um fernere Mißgriffe und Übelstände zu vermeiden, über alle diejenigen Teile hiesiger Stadt, bei denen eine Erweiterung und Ausdehnung durch Neubauten über kurz oder lang zu erwarten stand, einen festen Bau- und Straßenplan durch Sachverständige entwerfen zu lassen. Da außerdem im Nordwesten eine Eisenbahnanlage zu erwarten war, legte der Stadtrat bereits 1857 der fürstlichen Regierung einen Bebauungsplan für das nördliche Stadtweichbild zwischen der Chaussee nach Tinz (Kaiser Wilhelmstraße) und dem Küchengarten zur Genehmigung vor.

Bei dem Entwurf hatte man überall vorausgesetzt, „daß man seiner wirklichen Ausführung oder doch gleichzeitig mit seiner definitiven Annahme das längere Zeit schon bearbeitete, in den nächsten Tagen in anderweiter Form und Fassung von der Baudeputation wieder vorzulegende Statut über neue städtische Anbaue pp. gesetzliche Geltung erhalten oder zum mindesten bei Baukonzessionsgesuchen auf dem fraglichen Terrain nach den in letzterem niedergelegten ohnehin schon mehrfach angewendeten Grundsätzen konsequent werde verfahren werden".

Am 17. März 1858 wurde das eben erwähnte Ortsstatut, dem

die Ortsstatute von Leipzig und Chemnitz als Grundlage gedient hatten, der fürstlichen Regierung unterbreitet. Wichtige Kompetenzbestimmungen, die die Stadt in Bausachen zu erlangen suchte, waren damals noch verfrüht und machten das Statut scheitern. Die Regierung erachtete es zwar für ganz gut, daß derartige Grundsätze zur öffentlichen Kenntnis gebracht würden, lehnte jedoch die getroffenen Bestimmungen ab, da sie eher geeignet seien die Bautätigkeit zu erschweren anstatt zu beleben.

Nach 8jährigen Verhandlungen konnte dann 1866 ein das Bauwesen behandelndes Ortsstatut für Gera erlassen werden. Ein neues wurde 1878 veröffentlicht, das mit verschiedenen Nachträgen bis heute in Geltung ist.

Über Art und Weise der Geländeaufschließung in den 40er und 50er Jahren geben uns die Akten, die in jenen Jahren äußerst dürftig sind, sehr wenig Aufschluß. Die Bautätigkeit erstreckte sich damals auf den südlichen und westlichen Teil des Stadtweichbildes. Da in jenen Jahren eine größere Anzahl Fabriken und Gerbereien erbaut wurden, war besonders das Terrain an beiden Seiten des Mühlgrabens das Ziel der Bautätigkeit. Feld- und Fußwege, die nahe am Mühlgraben entlang oder nach den benachbarten Orten Pforten, Debschwitz und Untermhaus führten, wurden auf Kosten der Stadtgemeinde zu Straßen verbreitert, und an ihnen entstanden zahlreiche Bauten. Besonders am Hausweg, der jetzigen Neuen Straße, herrschte damals eine lebhafte Bautätigkeit. Hier war auch der Bau getrennter Häuser, bezüglich von Doppelhäusern vorgeschrieben. Vor allem waren jedoch die Straßenbilder sehr unregelmäßig, da bald ein Haus an die Straßenflucht, bald tief zurück in den Garten gerückt war. Diese Erscheinungen sind heute noch vereinzelt in einigen Straßen zu beobachten.

Wenn auch bereits in der Verordnung vom 18. Dezember 1837 vorgeschrieben war, daß bei der Entwerfung und Approbation der Risse stets auf die benachbarten Gebäude Rücksicht zu nehmen und die erforderliche Symmetrie zu beachten sei, so läßt sich doch aus den vorgelegenen Akten erkennen, daß die Vorschriften selten innegehalten wurden. Noch heute erzählt man, daß ein „Preußischer Taler“ der Baufluchtlinie die vom Bauherrn gewünschte Richtung gegeben habe!

Um zielbewußter vorgehen zu können, wurde, wie bereits erwähnt, 1852 beschlossen, einen Bau- und Straßenplan ausarbeiten zu lassen. 1855 war für den südlichen Teil vom Roßplatz und der Mühlengasse ab bis zur Wasserkunst, der Heinrichsbrücke und dem herrschaftlichen Spitalacker der Bebauungsplan fertiggestellt. Aber erst die Anlage einer Eisenbahn im Norden der Stadt brachte die Aufstellung weiterer Bebauungspläne in Fluß. Es wurde daher im Jahre 1857 ein Plan für den nördlichen Teil der Stadt ausgearbeitet

und 1858 von dem fürstlichen Ministerium genehmigt. In demselben Jahre fand auch der bereits 1855 aufgestellte Bebauungsplan für den Süden der Stadt Genehmigung. 1862 hatte man ferner für den westlichen Teil des Stadtweichbildes und 1866 bereits für die ganze Stadt Bebauungspläne fertiggestellt.

Die Vergrößerung der Stadt nahm jedoch bald Dimensionen an, die man bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wohl kaum geahnt hatte, und es machte sich schon zu Beginn der 70er Jahre erforderlich, an die Erweiterung der Bebauungspläne zu denken. Seitdem sind für das gesamte Stadtgebiet detaillierte Bebauungspläne angefertigt, die öfters umgearbeitet und den sich ändernden Verhältnissen besser angepaßt wurden. Ausführlicher auf sie einzugehen ist nicht erforderlich. Alle Abänderungen an den Bebauungsplänen unterliegen der Beschlußfassung der städtischen Behörden und der Genehmigung des fürstlichen Ministeriums. Solche Abänderungen sowie neue Bebauungspläne müssen öffentlich ausgelegt werden, und ihre Genehmigung ist an ein vorschriftsmäßiges Verfahren geknüpft (§ 5 des Statuts vom 24. Januar 1878).

Daß man den Besitzern von Grundstücken ein so weitgehendes Recht auf die Gestaltung der Bebauungspläne eingeräumt hat, erschwert eine sozialpolitische Bodenpolitik ungemein. Die Grundbesitzer versuchen immer die Bebauungspläne so zu gestalten, um aus ihrem Areal den wirtschaftlich größten Nutzen zu erzielen, ohne dabei auf das Wohl der Gesamtheit Rücksicht zu nehmen.

Das Ortsstatut vom 12. Juli 1868 bestimmte daher, daß im allgemeinen bei Parzellierung eines größeren Areals an dem städtischen Bebauungsplane festzuhalten sei, gestattete jedoch den Anliegern, einen besonderen Plan zur Prüfung und eventuellen Genehmigung vorzulegen.

Um jedoch dem eventuellen Bestreben von Landbesitzern, ihre Grundstücke, die bisher zum landwirtschaftlichen Betrieb verwendet wurden und einen dementsprechenden Grund- und Nutzungswert hatten, als Bauplätze zu verwerten und einen wohl zehnfach höheren Preis zu erzielen, zu begegnen, um ferner die Kämmereikasse vor eventuellen späteren Ausgaben sicher zu stellen, wurde nach dem Vorgange von Leipzig und Chemnitz bestimmt, daß die Arealabtretung und die Kosten des Straßenbaues von den Anliegern resp. den Besitzern der Bauplätze zu tragen seien. Da aber das fürstliche Ministerium den Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei Neuanlegung von Straßen mit besonderem Nachdruck hervorhob, erhielten die §§ 4—9 jenes Statuts, um nicht das Ganze zum Scheitern zu bringen, eine mildere Form als sie im Entwurf vorgesehen war.

Danach hatte bei Neubauten, die außerhalb des bestehenden

Straßennetzes vorgenommen wurden, der Bauende für Zugang zu seinem Grundstücke selbst zu sorgen; beim Anlegen neuer Straßen hatten die Anlieger das in diese fallende Areal je zur Hälfte — bis zur Mittellinie —, bei öffentlichen Plätzen bis zu 11,45 m an die Stadtgemeinde abzutreten; und zwar mußte die Arealabtretung unentgeltlich geschehen, wenn die Straße oder der betreffende Platz benutzt werden mußte, um zu dem aufzuführenden Gebäude zu gelangen, oder wenn ein etwa noch vorhandener anderer Zugang zu dem Gebäude nach dem Ermessen der städtischen Baubehörde als nicht genügend erachtet wurde. Das Areal zur Herstellung neuer öffentlicher Plätze ist, soweit es nicht von den Anliegern unentgeltlich, früher bis 20 Ellen (11,4 m) jetzt bis 12 m, abgetreten werden muß, käuflich oder im Wege der Expropriation zu erwerben. Grundstücke, welche die zu solchen Abtretungen erforderliche Größe und Gestalt nicht haben, sind von dem Unternehmer zu dem Ende auf eigene Kosten zunächst durch Arealerwerbung zu arrondieren. Die Überschreibegebühren werden dabei von der Kämmerei getragen.

Entgegen den engen krummen Gassen der Innenstadt sind die Straßen der Stadterweiterung ziemlich breit angelegt. Das Statut von 1866 bestimmte für Hauptstraßen eine Breite von 30 Ellen (17,2 m) und für Nebenstraßen 24 Ellen (13,6 m). Für Straßen, die voraussichtlich schwächeren Verkehr erwarten ließen, konnte eine geringere Breite genehmigt werden. Jedoch mußten in diesen Fällen die Fronten der Gebäude so weit zurückgesetzt werden, daß eine Verbreiterung der Straße auf 13,6 m bezgl. 17,2 m möglich war. Nach den neueren Bestimmungen von 1878 kann die Breite der Straßen zwischen 12 und 20 m differieren, jedoch ist bei den Straßen von 12 m Breite die Baufluchtlinie so weit hinter die Straßenfluchtlinie zurückzulegen, daß eine Verbreiterung der Straße auf 14 m event. 17 m möglich bleibt. Bei voraussichtlich frequenten Straßen kann von den städtischen Behörden eine noch größere Breite angeordnet werden.

Schon früh hatte man die Straßen der Stadt gepflastert. Zum weitaus größten Teil hatte man das sogen. Kieselkopfsteinpflaster angewendet, das sich auch heute noch an manchen Stellen der Stadt befindet. Ein anderer Teil war dann mit dem sogen. „Wilden Pflaster“ versehen worden. In neuerer Zeit werden immer mehr Mansfelder Schlacksteine verwendet. Wo man noch einfache Chaussierung beibehalten hat, ist diese im Laufe der Zeit sehr verbessert worden. Ihre Herstellungskosten haben sich in den letzten dreißig Jahren allein verdoppelt. Asphaltierte Straßen gibt es nur vor wenigen öffentlichen Gebäuden. Auch das Asphaltieren der Trottoirs findet seit 1890 nicht mehr statt. Zurzeit werden nur die kleinen Klinkerplatten zu Bürgersteigen benutzt. Die Instand-

haltung der chaussierten Straßen kostet jährlich etwa 34000 Mark, die der gepflasterten nur ca. 15 000 Mark.

Was die Baublöcke anbelangt, so hat ein großer Teil wohl eine Tiefe von 100 bis 150 und mehr Metern und hat so die beste Gelegenheit zur Errichtung von Mietskasernen gegeben. In der Begutachtung des Landbaumeisters für den an die Regierung gelangten südlichen Bebauungsplan vom Jahre 1858 hieß es z.B.: „Das projektierte Straßennetz ist etwas eng gezogen worden, indem nur Gebäudequartiere von höchstens 210 Ellen (120 m) Länge und 170 Ellen (97 m) Breite ausfallen, eine Annahme, die nur in der Voraussicht, daß hier bloß Gebäude von geringer Bedeutung erbaut werden, Rechtfertigung finden dürfte". Und dieses Gebiet ist heute am dichtesten bebaut. Der Typus der Mietskaserne konnte keine günstigeren Blöcke finden! Blöcke von 50 bis 80 m Tiefe sind nur vereinzelt anzutreffen, und zwar da, wo die Verhältnisse eine größere Tiefe entweder nicht ermöglichten, oder Private, um ihr Land besser ausnutzen zu können, Privatstraßen anlegten und so diese großen Quartiere halbierten. In neuerer Zeit sucht man jedoch die größeren Baublöcke zu vermeiden, um vor allem die Errichtung von Seitenflügeln und Hofgebäuden einzuschränken.

In den älteren Stadterweiterungen finden wir, mit Ausnahme weniger Gebäudequartiere im Norden, durchgängig die geschlossene Bauweise.

Vorgärten wurden allerdings von der Bauordnung gestattet; und zwar hieß es daselbst: „Aus Rücksichten auf gefällige Straßenanlagen, sowie um den betreffenden Straßen möglichst viel Luft und Licht zu schaffen, kann von der städtischen Baubehörde geeigneten Falles ein entsprechendes Zurückrücken der Baulinie hinter die Straßenfluchtlinie vorgeschrieben werden"; jedoch wurde von dieser Maßnahme sehr wenig Gebrauch gemacht und nur wenige ältere Straßen, wie die Adelheidstraße und Altenburgerstraße, wurden mit Vorgärten angelegt. Bei letzterer haben die Vorgärten wegen der geringen Tiefe ihren Zweck als Gartenanlage gänzlich verloren. Sie sind heute auch zum großen Teil, da sich die Straße zu einer lebhaften Verkehrsstraße entwickelt hat, verschwunden und zur Verbreiterung der Bürgersteige verwendet worden. Erst in neuerer Zeit wurde auf ästhetische und hygienische Momente der Stadterweiterung mehr Rücksicht genommen. An zahlreichen Straßen sind Vorgärten mit 2 bis 6 m Tiefe errichtet. Ob 2 m tiefe Vorgärten hygienisch von Bedeutung sind, möchte ich dahingestellt sein lassen. Beabsichtigt man Straßenzüge mit Vorgärten zu erbauen, so sollten nach gemachten Erfahrungen die Vorgärten wenigstens auf 4 bis 6 m Tiefe bemessen sein, damit diese Anlagen auch gartenmäßig bebaut werden können, wie es in der Kaiser Wilhelm- und Adelheidstraße der Fall

ist. Werden hingegen Vorgärten mit 2 und 3 m Tiefe angelegt, so dienen sie weder ästhetischen noch hygienischen Zwecken, sondern geben vielmehr den Anliegern das Recht, auf Grund dieser verbreiterten Straße höher bauen zu können. Dies dürfte aber der Zweck unserer Vorgartenanlagen nicht sein.

Außer diesen Vorgärten ist auch die offene Bauweise in die Bebauungspläne aufgenommen; doch sind Bauquartiere mit durchgängig offener Bauweise fast nie durchgeführt worden. Gemischte Bauweise findet sich häufiger. Anstatt jedoch von geschlossener allmählich zu offener, landbaumäßiger Bebauung überzugehen, operierte man an derselben Straße bezgl. denselben Quartieren mit den verschiedensten Bauweisen, um, je weiter man sich von der Stadt entfernte, wieder bei geschlossenem Häusertypus anzugelangen. So finden wir im nördlichen Stadterweiterungsgebiet in denselben Straßen villenartige Bebauung und Reihenhäuser mit und ohne Vorgärten.

Für den größten Teil der nördlichen Bauquartiere zwischen der Kaiser Wilhelmstraße, der Sedanstraße, der Straße 201, der Nordstraße, der Laasenerstraße, der Straße 203 und der Flurgrenze Bieblach und der Straße 66 wurden 1895 Baubeschränkungen erlassen und 1904 erweitert, nach denen die Errichtung von Anlagen der in § 16 der Gewerbeordnung aufgeführten Art sowie von Fabriken untersagt ist. Ferner dürfen in jenen Bauquartieren auch nur wenig Straßen geschlossen bebaut werden. Für den weitaus größten Teil sind Einzel-, Doppel- und Gruppenhäuser vorgesehen.

Ein weiteres Bauquartier, für das größtenteils offene Bauweise mit 4 bis 6 m tiefen Vorgärten vorgeschrieben ist, soll zwischen der Wiesestraße und der Waldstraße in Pöppeln zur Ausführung gelangen. Es soll hier, von geschlossener Bauweise ausgehend, ein allmählicher Übergang zur villenartigen Bebauung nach dem Martinsgrund und dem Stadtwalde zu geschaffen werden. Endlich ist noch im Anschluß an die in offener Bebauung auszuführenden Blöcke im Vorort Untermhaus, die von dem Küchengarten, der Parkstraße, Oststraße östlich der Parkstraße, Viktoriastraße und den Straßen 18 und 19 und der städtischen Promenadenstraße umschlossen werden, auch von der Stadt für dort angrenzende Bezirke offene Bebauung vorgeschrieben worden.

Überblicken wir die baupolizeilichen Forderungen der letzten vier Jahrzehnte, so ergibt sich folgendes:

Bis 1866 waren Verordnungen in Kraft, die sich fast ganz auf feuer- und sicherheitspolizeiliche Vorschriften beschränkten. Auch die Baupolizeiordnung von 1866 bewegte sich hauptsächlich in jenen Bahnen. Eine streng durchgeführte Kontrolle suchte diesen Vorschriften Nachdruck zu geben. Eingehende Besichtigungen werden nach vollendetem Rohbau und nach gänzlicher Herstellung des Baues

vorgenommen. Daß diese Kontrollmaßregeln erforderlich sind, zeigt folgender Vorfall aus dem Jahre 1904. Hier mußte in der Reichsstraße ein fertiggestelltes viergeschossiges Wohnhaus bis auf die Grundmauern abgetragen werden, da über alle Maßen schlechtes Material zu dem Bau verwendet worden war.

Was nach der alten Baupolizeiordnung die Umfassungsmauern anlangte, so waren sie für alle Gebäude massiv und von unverbrennbarem Materiale aufzuführen. Ausgemauertes Fachwerk war nur bei völlig freistehenden mindestens 20 Ellen (11,4 m) von der Nachbargrenze und 10 Ellen (5,7 m) von der Straßenfront entfernten Wohn- und Gartengebäuden gestattet. Diese Bestimmungen wurden in der neuen Baupolizeiordnung noch verschärft. Bei der jetzt mehr und mehr in Anwendung kommenden offenen Bebauung sollen diese scharfen Bestimmungen gemildert werden, um in dem billigeren Fachwerkbau ein Äquivalent für die größeren horizontalen Baubeschränkungen zu schaffen.

Die Stärke der massiven Umfassungsmauern einschließlich der Dachgiebel hat sich nach der Beschaffenheit der in Anwendung zu bringenden Materialien, der Konstruktion, den Dimensionen des Gebäudes, der Zahl und Höhe der Geschosse und endlich nach der Bestimmung des Gebäudes zu richten. Die Bauordnung gibt nur die Minimalstärke für die Umfassungsmauern an. In der alten Baupolizeiordnung wurde für das oberste Stock eine Mindeststärke von 12 Zoll (28 cm) für künstliche oder bearbeitete Steine, und von 18 Zoll (42 cm) für Bruchsteine gefordert, in der neuen 25 bezgl. auch 42 cm. Die Umfassungsmauern von Wohnhäusern sind nicht unter 40 cm stark zu machen. Auch das Treppenhaus ist massiv aufzuführen, und wo im Dachgeschoß Wohnungen eingerichtet sind, müssen selbst die Treppen, Mittelpodeste und Podeste in den Stockwerken massiv gebaut werden,

Für die lichte Höhe galt in der alten Baupolizeiordnung für Wohn- und Arbeitsräume in neuen Gebäuden das Mindestmaß von 5 Ellen (2,86 m). Wenn neue Wohnräume in schon bestehenden Gebäuden eingerichtet wurden, so war hier bereits eine lichte Höhe von $4^1/_2$ Ellen (2,57 m) zulässig. Die neue Baupolizeiordnung begnügte sich jedoch mit bereits 2,80 m lichter Höhe bei Neubauten bezgl. mit 2,30 m für neu herzustellende Wohnräume in alten Gebäuden. Für Dachwohnungen, deren Errichtung im allgemeinen erschwert ist, besteht die geringe Höhe von 2,30 m.

Was ferner die Errichtung von Kellerwohnungen anbelangt, so waren sie in der Baupolizeiordnung von 1866 noch gestattet. Da sich jedoch bald Mißstände geltend machten, wurden in der neuen Baupolizeiordnung Räume, deren Fußboden unter dem Niveau der benachbarten Straße liegen, als Wohn- und Schlafräume verboten.

Zu vorübergehendem Aufenthalte, z. B. als Werkstätten, Küchen, Schank- und Verkaufslokale dürfen sie jedoch benutzt werden, wenn die hierüber bestehenden detaillierten Vorschriften innegehalten werden.

Nach der Baupolizeiordnung von 1866 hatte sich die Höhe der Gebäude an Straßen bis 24 Ellen (13,6 m) nach der Straßenbreite zu richten. Traten Gebäude hinter die Straßenfluchtlinie zurück, so konnte ihre Höhe im Verhältnis zur Breite des Vorplatzes vermehrt werden. Bei einer Straßenbreite von 24 Ellen war eine Gebäudehöhe von sogar $1^1/_4$ Straßenbreite gestattet und bei noch breiteren Straßen unterlag die Höhe der Bauten überhaupt keiner allgemeinen Bestimmung.

Die neue Baupolizeiordnung von 1879 hält an der Bestimmung, daß sich die Höhe der Gebäude nach der Straßenbreite zu richten habe, fest, und gestattet nur bei Gebäuden, die hinter der Straßenfluchtlinie erbaut werden, eine im Verhältnis des Vorplatzes größere Höhe. Um bei ganz breiten Verkehrsstraßen und freien Plätzen zu verhindern, daß Gebäude von fünf und mehr Geschossen entstehen würden, wurde für Neubauten ein absolutes Maximum auf 18 m festgesetzt, wobei die Höhe der Gebäude von dem Straßenpflaster bis zum Dachfirste zu messen ist. Durch diese Bestimmung wurde den sich in jenen Jahren immer mehr in den Stadterweiterungen einbürgernden fünf- und sechsgeschossigen Wohnhäusern Einhalt getan.

Der neue zurzeit dem fürstlichen Ministerium zur Genehmigung vorliegende Nachtrag bringt aber auch hier wesentliche Änderungen. Danach dürfen Wohn- und Geschäftshäuser, die an Straßen errichtet werden, höchstens drei Obergeschosse außer dem Dachgeschosse erhalten. Die Höhe der Vordergebäude darf die Breite der davorliegenden Straße, einschließlich des etwa dazwischen befindlichen eigenen Vorgartens, nicht übersteigen. Über 20 m hohe Gebäude sind unzulässig. Bei Gebäuden mit drei Obergeschossen ist ferner das Einbauen von selbständigen Wohnungen oder Arbeitsräumen in das darüber liegende Dachgeschoß nicht gestattet.

Während die Grundstücke der alten Innenstadt sehr eng überbaut sind und größtenteils nur einen Luftschacht als sogen. Hof aufweisen, mußte nach der Baupolizeiordnung von 1866 bereits ein Hofraum von mindestens neun Ellen Länge und Breite, also von 26,5 qm unbebaut bleiben. Außerdem wurde die Errichtung von Seiten- und Hintergebäuden ziemlich erschwert, da für sie zum Transport von Löschgeräten eine unbeschränkte Durchfahrt von 2,30 m Breite und 2,86 m lichte Höhe erforderlich war. Eine weitere Beschränkung der horizontalen Bodenausnutzung brachte das Ortsstatut von 1879, nach dem für jedes zu bebauende Grundstück ein freier Hofraum von mindestens 6 m Länge und 6 m Breite, also

von 36 qm unbebaut bleiben muß. Für Hinter- und Seitengebäude wurden die Beschränkungen dahin verschärft, daß die aufzuführenden Gebäude mindestens um die Höhe des zur Ausführung zu bringenden Baues von einander entfernt bleiben müssen, wobei jedoch das Dach nicht zu berücksichtigen ist. Nach den Änderungen, die der Nachtrag von 1906 bringt, bleibt zwar die Mindestgröße des Hofes von 36 qm bestehen, doch gestattet man, daß bereits eine Hofbreite von 4 m genügt. „Jedenfalls“, so heißt es in der Vorlage, „muß bei Grundstücken bis zu 350 qm Fläche mindestens $^1/_6$ und bei Eckgrundstücken $^1/_8$, bei größeren Grundstücken aber $^1/_4$ und bei Eckgrundstücken $^1/_6$ der ganzen Fläche unbebaut bleiben.“ Für ältere Stadtteile sind jedoch Ausnahmen gestattet.

In Straßen, für die offene Bauweise ausdrücklich vorgeschrieben ist, müssen Vordergebäude, die aus Erd-, einem Ober- und Dachgeschoß bestehen, einen Abstand von mindestens 4 m, und solche mit zwei Obergeschossen einen Abstand von mindestens 5 m von der Nachbargrenze erhalten.

Die gewerbliche Ader Geras ist der Mühlgraben. Es bedurfte daher anfangs keinerlei Bestimmungen, um dem Gewerbefleiß eigene Quartiere anzuweisen. Die sich immer mehr entwickelnde Großindustrie setzte sich längs dieses Wasserlaufes fest. Erst in neuerer Zeit mußte man den gewerblichen Anlagen bestimmte Quartiere zuweisen, oder besser, man schloß für gewisse Bezirke die Anlage gewerblicher Betriebe aus.

Die Umwandlung der früher größtenteils als Hausindustrie in Gera und den Nachbarorten betriebenen Wollenweberei zur Großindustrie und somit zum Fabrikbetrieb, der damit verbundene Zug der Arbeiterbevölkerung nach der Stadt, dem Arbeitsorte, wurde natürlich von besonderer Bedeutung für die bauliche Entwicklung und wirkte sehr auf die Gestaltung der Nachfrage nach Wohnungen ein. Diese erstreckte sich größtenteils auf Kleinwohnungen und war außerdem stark von den Konjunkturveränderungen in der Textilindustrie abhängig. Zu bedauern ist, daß nicht schon in früheren Jahren für eine Statistik leerstehender Wohnungen, die ein gutes Spiegelbild für den Stand einer den Ort beherrschenden Industrie sind, Sorge getragen wurde. Erst seit 1900 begann man jährlich im November eine Zählung der leerstehenden Wohnungen vorzunehmen. Die Ergebnisse seien hier wiedergegeben, wobei zu berücksichtigen ist, daß die Zählung der leerstehenden Wohnungen im Jahre 1905 bereits im Oktober vorgenommen wurde (vgl. Tabelle 7 S. 46).

Die Tabelle zeigt uns, daß im Jahre 1900, einer für die Textilindustrie äußerst ungünstigen Zeit, eine bedeutende Zahl der Kleinwohnungen leerstand. Der Verwaltungsbericht der Stadt Gera bemerkte hierzu: „Arbeiter verließen die Stadt, um sich anderweit

Nahrung zu suchen, Wohnungen wurden und blieben leer, die Gesamtzahl der Bevölkerung sank im Sommer um mehrere Hundert herab". Mit dem Aufleben der Industrie steigerte sich der Zuzug von Arbeitern. Dementsprechend füllten sich die Wohnungen. Die mittleren und großen Wohnungen zeigen ein viel geringeres Schwanken als die Kleinwohnungen.

Statistik leerstehender Wohnungen in Gera. Tab. 7.

	1900	1901	1902	1903	1904	1905
A. Große Wohnungen (3 Wohnzimmer und darüber)	59	50	54	20	28	37
B. Mittlere Wohnungen (2 Wohnzimmer)	84	89	66	56	36	35
C. Kleine Wohnungen (1 Wohnzimmer)	463	315	211	203	87	96
Summa	506 4,28 %	454	331	279	151	168 1,38 %

Ein weiteres Bild für die schwankende Nachfrage nach Kleinwohnungen geben uns die Volkszählungsergebnisse, besonders der arbeiterreichen Vororte Pforten und Debschwitz (vgl. Tabelle 2 S. 9). Wir sehen dort, daß sich bei jedem Aufschwung der Industrie ein ganz bedeutender Zuzug von Arbeitern bemerkbar macht, der sich bei jeder Flauheit des Geschäftsganges verringert, aufhört oder in Abwanderung kundgibt.

Auch aus der Zahl der Zensiten der allgemeinen Einkommensteuer lassen sich Schwankungen in der Bevölkerung nachweisen (vgl. Tabelle 8 S. 47). Aus der Tabelle ersehen wir, daß im Jahre 1900, der Zeit der industriellen Baisse, die Zahl der Zensiten gegen das Vorjahr bereits gesunken ist und auch noch für das Jahr 1901 anhält. Es zeigt sich aber auch, daß bei Abnahme der Gesamtzahl der Steuerpflichtigen, die Zensiten der 2. Abt. nicht gesunken, vielmehr gestiegen ist. Die Zahl der Steuerpflichtigen der 1. Abt. mit einem Einkommen bis 3000 M. ist von 15956 im Jahre 1899 auf 15055 im Jahre 1901 gesunken. Und in dieser Kategorie waren es wieder die Einkommen bis zu 725 M., die ausschließlich an diesem Rückgang partizipierten, während die Zahl der Zensiten mit einem Einkommen von 750—1200 M. und von 1200—3000 M. nur einen ganz minimalen Rückgang zu verzeichnen hatte. Wir dürften hiermit den Nachweis geliefert haben, daß die Schwankungen in der Bevölkerungs-

zunahme einzig auf die arbeitenden Klassen zurückzuführen sind, und daß im Zusammenhang hiermit die Nachfrage nach Kleinwohnungen starke Schwankungen verzeichnen mußte.

Tab. 8.

Jahr	Gesamtzahl der Zensiten	Zahl der Zensiten der		Zahl der Zensiten mit Einkommen von		
		I. Abtlg. (b. 3000 M.)	II. Abtlg. (üb. 3000 M.)	300—750 M.	750—1200 M.	1200—3000 M.
1899	16 922	15 956	966	9480	4178	2298
1900	16 799	15 798	1001	9327	4186	2285
1901	16 070	15 055	1015	8530	4177	2349
1902	16 730	15 679	1051	7990	4958	2731
1903	16 977	15 830	1147	7800	5141	2889
1904	17 005	15 768	1237	7127	5394	3247
1905	17 618	16 303	1315	6916	5860	3527

Der Aufschwung der Industrie, die Ausdehnung der Marktproduktion im Baugewerbe und vor allem die Einführung der Gewerbefreiheit und die dadurch im Jahre 1869 bedingte Aufhebung der alten zünftlerischen Innung hatte eine starke Vermehrung der Bauunternehmer herbeigeführt. Durch Wegfall der Prüfungen für Baugewerbsmeister war dem Scharwerker- und Pfuschertum Tür und Tor geöffnet worden. Jeder baute und bildete Lehrlinge aus, ohne jemals selbst gelernt zu haben. Die große überhandnehmende Konkurrenz der wie Pilze in Gera aufschießenden sogen. Baumeister ließ Preise und Gewinne nicht überhandnehmen. Ein großer Teil war jedoch seinen Aufgaben in keiner Weise gewachsen. In Zeiten billigen Kredits konnten sie zwar darauflloswirtschaften, hingegen in Perioden, in denen Baugelder teuer und schwierig zu erhalten waren, konnten sie diese Konjunkturveränderung nicht ertragen. Im Handelskammerbericht von 1879 ist unter anderem wie folgt zu lesen: „Die Wucherfreiheit übt ungeschwächt ihre verderblichen Folgen über unsere Einwohnerschaft, da ja bis jetzt leider noch keine gesetzlichen Mittel hier Einhalt tun, und während mit diesem Wuchergeld eine Menge neue Häuser gebaut werden, fallen die Unternehmer bei dem übermäßig teuern Gelde oft noch vor Vollendung des Baues in Konkurs“. Aber auch viele der besser situierten konnten diesen sich ändernden Verhältnissen nicht widerstehen und unterlagen im Kampfe ums Dasein.

Über die Entwicklung der Bautätigkeit geben uns am besten die Aufzeichnungen im städtischen Bauamte, die in Tabelle 10 S. 56 zusammengestellt sind, Aufschluß. Die Tabelle umfaßt Zahl und Ort der jährlich errichteten Gebäude für die Jahre 1876—1905 und gewährt einen guten Überblick über die Entwicklung des Baugewerbes

während dieses Zeitabschnittes. Die Trennung der Bauten in Wohngebäude und Fabrikgebäude gestattet uns ferner, den Einfluß der allgemeinen Wirtschaftslage auf die Richtung der Bautätigkeit genauer zu verfolgen. Den Höhepunkt der Bautätigkeit bezeichnen die Jahre 1884—1886 und 1896—1898. Wenn die Zahl der neuerstellten Wohngebäude die der Jahre 1884—1886 überhaupt nicht mehr erreichte, so liegt das an der zunehmenden Größe der Bauten. Von den 240 in jenen drei Jahren erbauten Häusern waren 174 drei- und nur 47 (17 %) viergeschossig; 1896—1898 waren hingegen von 198 Wohnhäusern 147 (74 %) viergeschossig.

Eine gleichmäßige Aufwärtsbewegung zwischen Wohnungsbau und Fabrikbau ist in der Tabelle selten zu erkennen, und dies ist ein Hauptgrund, weshalb in Gera bis 1898 die Bautätigkeit nie ins Stocken geriet. Die Wechselbeziehung zwischen Wohnungs- und Fabrikbau gab den Bauhandwerkern diese ganze Periode hindurch genügend Beschäftigung. Erst die Jahre 1899—1902 brachten ein allgemeines Darniederliegen der Bautätigkeit. Seitdem tritt jedoch wieder eine Aufwärtsbewegung ein, die sowohl im Wohnungsbau als auch im Fabrikbau lebhaft einsetzte. Die öffentliche Bautätigkeit war in den letzten Jahren gleichfalls eine lebhafte; eine Schule, mehrere Pfarrgebäude und ein Kasernement wurden errichtet.

Weiter konnte für den Gang der Bautätigkeit noch ein nach Kämmereiakten festgestelltes Verzeichnis über die alljährlich verkauften Liegenschaften herangezogen werden (vgl. Tab. 11 S. 58). Diese Tabelle zeigt, daß in Zeiten reger Bautätigkeit auch ein ganz bedeutender Liegenschaftsverkehr stattfand.

Über den Gesamtverlauf der Bautätigkeit ließe sich nun etwa folgendes berichten: In den fünfziger und zu Beginn der sechziger Jahre entwickelte sich die Stadt durch Wohnhausbauten und Gewerbsanlagen bereits ganz ansehnlich. Der Betrieb des Baugewerbes war damals jedoch noch nicht auf Spekulationsbauten gerichtet. Man suchte vielmehr den momentanen Aufträgen zu genügen. Als infolge der starken Vermehrung der mechanischen Webstühle die Zuwanderung der Arbeiter lebhafter wurde, waren bald die wenigen Wohnungen überfüllt und es müssen damals die Wohnungsverhältnisse recht traurige gewesen sein. Ein bedeutender Wohnungsmangel machte sich fühlbar, und ein großer Teil der Arbeiter mußte in den benachbarten Dörfern Unterkunft finden, woselbst sich die Verhältnisse bald nicht besser gestalteten als in der Stadt.

Um dem steigenden Mangel an billigen und gesunden Wohnungen für kleine Handwerker und Fabrikarbeiter, der nach Einführung der Gewerbefreiheit und der Freizügigkeit nur weitere Ausdehnung nehmen mußte, Einhalt zu tun, gründete man nach dem Vorbild von Mülhausen i. E., Dresden, Chemnitz, Berlin usw. einen gemeinnützigen

Bauverein auf Aktien. Die Stadt gewährte diesem Unternehmen zur Anlegung, Kanalisierung und Pflasterung der erforderlichen Straßen bedingungslos eine Summe von 3000 Talern. Mit 20000 Talern Grundkapital begann die Gesellschaft ihre Tätigkeit. $4^1/_2$ Morgen Feld wurden im Osten der Stadt billig erworben. Sofort wurde auch der Bau von Kleinhäusern mit zwei bis drei Wohnungen in Angriff genommen.

Bereits 1865 waren 9 Häuser mit 26 Wohnungen vollendet und sofort auch vermietet. Die Nachfrage nach solchen Wohnungen war so groß, daß sofort der Bau 11 weiterer Häuser begonnen wurde, die 30 Wohnungen enthielten. Hiermit hatte jedoch der Verein erst die Hälfte seines erkauften Terrains bebaut. Der andere Teil mit noch über 20 Bauplätzen wurde, da momentan das Bedürfnis nach Arbeiterwohnungen gedeckt schien, mit der Bedingung verkauft, daß die Bauplätze innerhalb zweier Jahre bebaut sein müßten. In den folgenden Jahren beschränkte sich die Tätigkeit des Vereins nur noch auf die Verwaltung und den Verkauf der Häuser und Bauplätze. Der Preis eines solchen Häuschens belief sich mit durchschnittlich 1,55 a Fläche auf 5000 Mark. 1905 betrug die Miete für zweizimmerige Wohnungen (Stube und Kammer) in diesen Häusern durchschnittlich 117 Mark, für dreizimmerige (Stube, Kammer, Küche) 139 Mark.

So waren in kurzer Zeit für die Arbeiterbevölkerung wenigstens 56 gute Wohnungen geschaffen worden. Dem Wohnungsmangel war jedoch nur teilweise abgeholfen. Da der Verein mit zu wenig Kapital ausgestattet war, die Kaufgelder sehr spärlich eingingen, konnte er den Bau weiterer Häuser nicht betreiben. Um jedoch seinem gemeinnützigen Zwecke auch weiter zu dienen, wurden mit den aus Hausverkäufen eingegangenen Geldern 1871 weitere 11 Morgen Feld zur Durchführung neuer Straßen gekauft. Hiermit war nun die Tätigkeit des gemeinnützigen Bauvereins beendet. 1886 trat er in Liquidation. Das Unternehmen hatte sich vollkommen rentiert. Bis 1871 waren jährlich 4 %, bis 1873 $4^1/_2$ % und von da ab ständig 5 % Dividende gewährt worden. Außerdem hatte man noch einen Überschuß von ca. 15000 Mark erzielt, den man bei der Auflösung dem Kirchenbaufonds überwies.

Der Vorsitzende des gemeinnützigen Bauvereins, der während seiner Tätigkeit die überaus ungünstigen Wohnverhältnisse der Geraer Arbeiterschaft kennen gelernt hatte, erwarb 1871 vom Verein ein größeres Areal und begann auf eigene Rechnung 1873 und 1874 eine Anzahl Musterhäuser zu bauen, die er dann zum Selbstkostenpreis der Arbeiterbevölkerung überließ. Er legte zu diesem Zwecke die nach ihm benannte Straße „Ferbers-Anbau“ als Privatstraße an. Ihre Breite beträgt 6,8 m; die Häuser wurden 2,5—3 m gegen die

Straße eingerückt. Sie waren freistehend als Parterrehäuser projektiert. Ein Doppelhaus ist auch in diesem Sinne ausgeführt worden. Da sich jedoch die Baukosten für derartige gut unterkellerte Häuser viel zu teuer stellten, wurden die folgenden mit noch einem Obergeschoß und ausgebautem Dacherker aufgeführt. Im ganzen wurden 17 Häuser erbaut, von denen 14 für drei Wohnungen und 3 für zwei Wohnungen eingerichtet waren. 1875 wurde diese Kolonie von 48 Familien mit 310 Personen bewohnt.

Während man in vielen Städten durch Errichtung von Massenmiethäusern den Wohnungsmangel zu bekämpfen suchte, hatte man in Gera durch Erbauen von Zwei- und Dreifamilienhäusern die geeignetste Form gefunden, den Arbeitern billige und gesunde Wohnungen zu verschaffen. Dies System sozialer Fürsorge für die arbeitenden Klassen wurde zu bald verlassen. Man überließ es jetzt dem privaten Bauunternehmertum, für Arbeiterwohnungen zu sorgen. Im allgemeinen erfüllte dies auch seine Aufgabe, aber es pferchte die Bevölkerung mehr und mehr in Mietskasernen zusammen.

Bereits das Ortsstatut von 1866 erschwerte die Errichtung kleiner Häuser. Große Anforderungen, die an die Herstellung der Straßen (große Straßenbreite, Beschleusung, Chaussierung, Anlage gepflasterter Tagerinnen und Bürgersteige usw.) gestellt wurden, machten das Bauen kleiner Arbeiterhäuser unrentabel. Kapitalschwache Private waren dadurch größtenteils gehindert, ihren Boden selbst zu bebauen. Das ganze Bauwesen war dem Spekulanten ausgeliefert worden. Die gestattete Gebäudehöhe von $^{5}/_{4}$ Straßenbreite und die an und für sich tiefen Baublöcke drängten den Unternehmer, sich durch Anlage größerer Wohnungen an den hohen Straßenkosten schadlos zu halten. Außerdem war es für die Unternehmer leichter als für Private, große und billige Baugelder zu erhalten.

Während das Kriegsjahr 1866 ohne nennenswerten Einfluß auf die Ausübung der Bautätigkeit war, brachte der Krieg von 1870 die gesamte Bautätigkeit ins Stocken. Mit dem Friedensschlusse setzte dann aber eine ganz enorme Bautätigkeit ein, die ohne bedeutende Unterbrechung bis 1879 stieg. Am lebhaftesten baute man im Osten und Südosten der Stadt. Mit rasender Geschwindigkeit wurde eine Straße nach der andern eröffnet und mit Häusern bebaut. Während jetzt nur das Bauen an fertiggestellten Straßen gestattet ist, wurden damals einzig die Straßenfluchten abgesteckt. Hierauf begann man mit dem Häuserbau und erst später wurden dann die Straßen gemäß den Vorschriften der Bauordnung fertiggestellt. In der Zwischenzeit herrschten gewöhnlich jammervolle Zustände. Die Straßen waren nur bei trockenem Wetter unter Beobachtung der größten Vorsicht passierbar. Es entstanden in jener Zeit im Osten die Schul-, Schiller-, Hohe-, Hospital-, Freitag-, Altenburger-, Nestmann-, Teich- und

Steinstraße; im Südosten am Krankenhaus die Quer- und Richterstraße. Zu gleicher Zeit stiegen auch die Bodenpreise infolge der intensiveren Bebauung ganz gewaltig. Kostete zu Beginn der 70er Jahre der Quadratmeter Bauland ungefähr 2 Mark, so wurden 1877 bereits 4—8 Mark dafür bezahlt.

In diesen erwähnten Straßen entstanden nun ausschließlich Wohnungen für die Arbeiterbevölkerung. Es waren größtenteils dreigeschossige Häuser mit regelmäßig 5 Wohnungen, die teils aus Stube und Kammer, teils aus Stube, Kammer und Küche und den dazu gehörigen Keller- und Bodenräumen bestanden. Einzimmerige Wohnungen wurden äußerst selten errichtet. Vor denen des gemeinnützigen Bauvereins zeichneten sich diese Häuser durch ihr schmuckes Äußere aus, während jene mit ihren kahlen und glatten Fronten ein weniger freundliches Aussehen darbieten. Vor allem aber haben diese Häuser ihren Verhältnissen entsprechend größere Höfe und Gärten, die selten durch Seiten- und Hintergebäude eingeengt sind. Sie stehen hierin im großen Gegensatz zu den in den 80er und 90er Jahren erbauten Mietskasernen, die für Gartenanlagen infolge der hohen Bodenpreise keinen Platz gewährten.

In jenen Jahren stand auch die Grundstücksspekulation in hoher Blüte. Schon die Aufstellung des ersten Bebauungsplanes für den Norden der Stadt, die einem Privatmann übertragen worden war, veranlaßte diesen, alles in jener Gegend zu erlangende Areal aufzukaufen. Diese Spekulation brachte ganz immense Gewinne. Es sei hier nur folgendes Beispiel erwähnt.

Der Spekulant kaufte im Jahre 1864 eine Parzelle von 181,13 a für 10500 Mark. Der Quadratmeter kostete nahezu 58 Pf. Hiervon verkaufte er:

1867:	48,27 a für	9000 M.	(1 qm = 1,86 M.)
1873:	22,24 a „	16200 M.	(1 qm = 7,28 M.)
1891:	16,11 a „	48330 M.	(1 qm = 30,— M.)
1892:	4,95 a „	17091 M.	(1 qm = 34,56 M.)
1894:	14,62 a „	50000 M.	(1 qm = 34,20 M.)
1896:	12,76 a „	47828 M.	(1 qm = 37,48 M.)
	118,95 a für	188449 M.	

Andere Parzellen (vgl. Kap. III S. 89) brachten sogar noch höhere Erträge.

Zu dieser Spekulation wäre noch zu bemerken, daß sie nicht in Bezirken mit geschlossener Bebauung, sondern in den Quartieren mit offener (villenartiger) Bebauung stattfand.

Ferner wurden besonders die Terrains der heutigen Hospital- und Richterstraße Gegenstand großer Spekulationsgeschäfte. Überall zeigte sich, daß es vorwiegend die Bürger der Stadt waren, die, mit

den Plänen der Stadtverwaltung vertraut, die Spekulation eifrigst betrieben. Reiche Wollweber, Fleischer, Gutsbesitzer usw. kauften zu ihrem eigenen Besitz noch große Bezirke hinzu und schossen bei der Parzellierung den Bauunternehmern gewöhnlich einen Teil der Baugelder vor. Auch heute finden wir, daß Spekulanten den Verwertern ihrer Grundstücke einen Teil der Baugelder vorstrecken. Öfters schlossen sich auch Maurer, Zimmerleute, Maler, Tischler usw. zusammen, bauten Häuser und verrechneten dann nach erfolgtem Verkaufe den Erlös. Wo die Bauunternehmer selbst die Spekulation betrieben, war es in Zeiten, wo das Geld billig zu haben war, leicht, ohne eigenes Kapital zu wirtschaften. Bei jedem Umschwung krachten sie jedoch zusammen. Der erste Zusammenbruch mehrerer Baugeschäfte erfolgte zu Beginn der 80er Jahre, in denen nicht nur die Bautätigkeit fast völlig erlahmte, sondern auch der Liegenschaftsverkehr fast ganz aufhörte. Die Spekulation nahm damals auch einen ganz bedenklichen Charakter an. Es gab Personen, die außer einer angemessenen Verzinsung der geliehenen Baugelder (75—80 $^0/_0$ des Rohbaues) noch weitere Gebühren nahmen. Das Handwerk lehnte sich bald gegen derartigen Wucher auf und suchte solche Herren zu vertreiben, was schließlich zu Beginn der 80er Jahre auch gelang. Als in jenen Jahren die Banken mehr und mehr den Baugeldermarkt vermittelten und den Unternehmern Geld liehen (stockwerksweise bis 60 $^0/_0$), wurde die Spekulation in solidere Bahnen gelenkt. Eine völlige Gesundung trat jedoch erst dann ein, als sich 1894 die Ziegeleibetriebe zu einer Konvention zusammenschlossen und vor der Lieferung von Steinen Sicherstellung verlangten. Nachdem in Gera dieses unsolide Spekulationswesen unterdrückt war, traten dieselben Erscheinungen in den Vororten, besonders in Debschwitz und Zwötzen zutage und hielten sich dort bis vor wenig Jahren. Verschiedene Zwangsverkäufe in der soeben vorübergegangenen Krisis haben diesen Elementen vorläufig das Handwerk gelegt.

Ruhte zu Beginn der 80er Jahre zwar der Spekulationsbau, die Zahl der errichteten Häuser war von 70 im Jahre 1879 auf 48 bezgl. 41 in den Jahren 1880 und 1882 herabgesunken, so gab es für das Baugewerbe doch hinreichend Beschäftigung. Die öffentliche Bautätigkeit war eine rege. Es wurden das neue Bahnhofsgebäude, die Lutherschule und die Johanniskirche erbaut. Mit dem Jahre 1881 trat dann eine merkliche Besserung in der Industrie ein. Zahlreiche Fabrikneubauten sowie bedeutende Erweiterungen fanden statt. Dieser industrielle Aufschwung führte auch wieder zu einem starken Zuzug von Arbeitskräften, und der Wohnungsbau belebte sich wieder. Die Zahl der neuerstellten Wohnhäuser stieg mit 81 im Jahre 1884 um das Doppelte des Jahres 1882. War bis jetzt der Liegenschaftsverkehr in Gera ein äußerst geringer gewesen, 1882 wurden 39 Be-

sitzveränderungen angezeigt, so trat 1884 ein ganz bedeutender Handel mit Liegenschaften ein, dessen Höhepunkt ins Jahr 1885 fiel und nur 1898 annähernd wieder erreicht wurde.

1887 ließ die Bautätigkeit schon wiederum nach und hielt mit geringen Schwankungen bis 1895 an. Außer einer ganz beträchtlichen Anzahl von Wohnhäusern, die 1884—1887 erbaut wurden, fanden auch zahlreiche Umbauten von Wohnhäusern in der alten Innenstadt statt. Das Verlangen nach großen modernen Schauläden gab der Bautätigkeit Gelegenheit, den Straßen ein neues Aussehen zu verschaffen.

Die Stadt entwickelte sich damals nach allen Seiten hin. Im Norden entstanden neue Quartiere mit besseren Wohnhäusern; zahlreiche Villen wurden erbaut. Aber auch im Osten und im Süden wurden zahlreiche Straßen erschlossen und eine beträchtliche Zahl Arbeiterwohnungen geschaffen. An Kleinwohnungen fehlte es jedoch während der ganzen Zeit dieser intensiv gesteigerten Bautätigkeit.

Nachdem bereits 1883 Arbeiterzüge zwischen Gera und Ronneburg eingelegt waren, die zu ermäßigten Fahrpreisen früh und abends einen nicht unbedeutenden Verkehr zu vermitteln hatten, wurden 1889 auch auf der Strecke Gera-Crossen Arbeiterpersonenzüge eingelegt.

Infolge mangelnder Wohnhaus- und Luxusbauten war der Gang der Bautätigkeit wieder ein langsamer geworden. Auch der Bau von Fabrikgebäuden hatte nachgelassen. Jetzt trat abermals die öffentliche Bautätigkeit hervor und gab dem Baugewerbe wenigstens teilweise Beschäftigung. Zugleich begann sich in den Vororten Debschwitz und Untermhaus der Wohnungsbau zu beleben, der dann 1896 auch in Gera in ungeahnter Weise einsetzte. Der Wohnungsbau stieg gewaltig, zahlreiche Fabrikneubauten fanden statt. Daneben entwickelte sich ein eminenter Handel mit Liegenschaften; die Zahl der Hausverkäufe stieg im Jahre 1898 auf 216. Günstig beeinflußt wurde damals die gesamte Bautätigkeit durch die Erschließung neuer Bauterrains im Innern der Stadt.

Infolge plötzlichen Stillstandes der Textilindustrie war im Jahre 1899 wiederum ein gewaltiger Rückgang in der Bautätigkeit zu verzeichnen. Die Zahl der errichteten Wohngebäude war von 74 im Jahre 1898 auf 17 im Jahre 1902 gesunken. Der Spekulationsbau hatte völlig aufgehört. Eine Besserung im Baugewerbe machte sich dann seit dem Jahre 1902 geltend. Doch ist eine völlige Erholung bis heute noch nicht eingetreten. Der Geschäftsgang ist noch immer ein flauer zu nennen. Doch hofft man allseitig wieder auf eine Besserung.

Lag die private Bautätigkeit in den letzten Jahren völlig darnieder, so war die öffentliche ungemein rege. Das Mädchenheim,

die fürstliche Sparkasse, das neue Theater wurden 1899—1901 errichtet; 1903 wurden die vierte Bezirksschule und die neue Kaserne begonnen, 1905 mehrere Pfarrgebäude fertiggestellt.

Nicht ohne Einfluß auf die Bautätigkeit ist ferner der Preis des Rohmaterials[1]) und der Arbeitslohn[2]) gewesen. Zahlreiche Ziegeleigroßbetriebe und Kalkwerke sind während unserer Zeit in Gera und seiner nächsten Umgebung entstanden. In den 60er und 70er Jahren, wo noch die Steine in den alten einfachen Brennereien gebrannt wurden, kosteten 1000 Ziegelsteine franko Bauplatz noch 45—50 M. Als dann Ende der 70er Jahre die Ringofenbrennereien entstanden, gingen die Preise für 1000 Steine bis auf 30—33 M. zurück. Allmählich wurde die Konkurrenz so groß, daß 1892 für 1000 Steine nur noch 16 M. erzielt wurden. Mehrere Brennereien, die mit derartigen Schleuderpreisen ihre Ziegelsteine absetzten, kamen damals in Konkurs. 1894 einigten sich die Ziegelproduzenten zu einem Ring, und die Folge war, daß die Preise wieder in die Höhe gingen und heute etwa 22 M. für 1000 Steine gezahlt werden. Die Zahl der produzierten Steine schwankte in den verschiedenen Jahren ganz bedeutend. Während 1889 30 Millionen Steine in den Verkehr gebracht wurden, war der Umsatz im Jahre 1901 auf 10 Millionen gesunken und ist seitdem wieder auf annähernd 25 Millionen gestiegen. Die Kalkproduktion hat hingegen eine ganz bedeutende Steigerung erfahren. Wurden 1889 ca. 150000 Doppelzentner Kalk gewonnen, so kamen im Jahre 1900 bereits 400000 Doppelzentner zum Versand. Der Preis ist sich ziemlich konstant geblieben, er schwankt zwischen 1,20 und 1,40 M. für den Doppelzentner. Über die Preisgestaltung anderer Baumaterialien wie Holz, Eisen usw. konnte leider kein genügendes Material beschafft werden. Was noch die Löhne im Baugewerbe betrifft, so sind sie ganz ansehnlich gestiegen. In den 70er Jahren, wo noch bei 11—13 stündiger Arbeitszeit nach Tagewerk bezahlt wurde, betrug der Tagelohn für die Maurer 2,50—3 M., für die Zimmerer 2,30—2,80 M. und für die Handlanger 1,80—2 M. Heute, wo nach Stunden bezahlt wird, verdienen bei zehnstündigem Arbeitstage die Maurer und Zimmerer 4—4,20 M., die Handlanger 2,70—3,20 M.

Über das Ergebnis der Bautätigkeit während der letzten 50 Jahre ließe sich etwa folgendes berichten: In den 60er Jahren begann sich zunächst die Stadt, die aus dem dichtbewohnten Stadtkern und den älteren Stadterweiterungen bestand, nach Westen, dem Gebiete zwischen Heinrichs- und Schleizerstraße einerseits und Schloßstraße-Küchengartenallee andererseits auszudehnen. Durch die Anlage der Bauvereinsstraße im Jahre 1864 wurde dann der Osten erschlossen.

---

[1]) [2]) vgl. hierzu die Handelskammerberichte der Stadt Gera.

Auch im Norden entstanden damals zahlreiche Bauten. In den 70er Jahren dehnte sich die Stadt nach allen Seiten hin aus, doch nahm der Osten zwischen Galgen- und Geiersberg und der Südosten am Geiersberg infolge des großen Arbeiterandranges eine lebhaftere Entwicklung. Die hohen Bodenpreise in den 80er Jahren drängten die Bautätigkeit bereits nach den Vororten zu und ließen zwischendrin große Flächen unbebaut liegen. Es machte sich auch hier der nach Eberstadt benannte „Lückenbau“ bemerkbar.[1]) Das letzte Jahrzehnt hat nun einen großen Teil dieser Lücken ausgebaut, sowie die völlige Verbindung mit den Vororten Pforten, Debschwitz und Cuba-Untermhaus fertiggestellt und der Stadt ein gleichmäßigeres Aussehen verliehen.

Infolge des im Jahre 1904 begonnenen Kasernenbaues im Norden der Stadt wurde am 1. Oktober 1905 das Bauerndorf Bieblach in die Stadt eingemeindet. Hierdurch ist der Stadt eine Arealvergrößerung von 161 ha zugefallen. Obgleich mit den Vororten Debschwitz, Pforten und Untermhaus ein enger Konnex geschaffen worden ist und diese Orte als ein integrierender Bestandteil der Stadt zu betrachten sind, hat, wie bereits in der Einleitung erwähnt, eine Einverleibung nicht stattgefunden. Um eine einheitliche Bau- und Bodenpolitik unter großen sozialpolitischen Gesichtspunkten durchführen zu können, wäre eine baldige Einverleibung in die Stadt nur wünschenswert.

Nehmen wir nochmals Tabelle 1 zur Hand, so finden wir, daß die Zahl der Wohnhäuser während dieser 50 Jahre um das Dreifache gestiegen ist. Die durchschnittliche Behausungsziffer erreichte ihren Höhepunkt im Jahre 1895 mit 18,64 Personen für ein Wohngebäude. Weit ungünstiger war jedoch für dasselbe Jahr die Behausungsziffer in dem Vororte Debschwitz. Sie betrug hier 21,8.

Wie die Gebäude immer größere Dimensionen annahmen, ergibt sich noch aus der Tabelle 12 S. 57, die nach den der Volkszählung zugrunde liegenden, vom Meldeamte angefertigten Haushaltungslisten aufgestellt wurde und, wenn auch kein völlig sicheres, doch annähernd richtiges Bild darstellt. Aus der Tabelle ergibt sich etwa folgendes: Zu Beginn unserer Zeit herrschten überwiegend die Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser vor. Sie betrugen 1871 allein 59,29 $^0/_0$ und machten noch 1875 56,31 $^0/_0$ aus. 1900 und 1905 waren sie jedoch auf 39,37 bezüglich 37,47 $^0/_0$ gesunken. Es ist dies ein Rückgang um 21,82 $^0/_0$. Die Zahl der Vierfamilienhäuser ist sich so ziemlich gleich geblieben. Dagegen zeigen die Wohnhäuser mit 5 und mehr Wohnungen ein ganz rapides Steigen. Sie sind von 24,63 $^0/_0$

[1]) vgl. R. Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse S 39.

im Jahre 1871 auf fast das Doppelte (47,05 %) im Jahre 1905 gestiegen. In den Häusern von 1—6 Haushaltungen, die ¾ der Gesamtzahl ausmachen, sind kaum 60 % aller Haushaltungen untergebracht. Hätten die Vororte mit hereingezogen werden können, so hätten sich hier nur noch betrübendere Verhältnisse gezeigt.

Die Bautätigkeit in der Stadt Gera.

Erteilte Bauerlaubnisscheine von 1876 bis 1905. Tab. 10.

Jahr	1. Wohngebäude		2. Fabrikgebäude		3. Nebengebäude		Sonstige Bauerlaubnisse	Insgesamt
	Neubauten	An- und Umbauten	Neubauten	An- und Umbauten	Neubauten	An- und Umbauten		
1905	20	110	9	8	27	7	33	214
1904	18	88	3	10	41	3	67	230
1903	18	71	8	9	42	4	90	245
1902	5	58	2	9	33	12	59	178
1901	11	54	2	8	30	6	35	146
1900	17	50	—	6	43	2	14	132
1899	37	49	1	5	29	4	16	141
1898	74	68	5	5	38	3	27	220
1897	70	51	2	3	47	7	22	202
1896	54	67	2	1	31	7	28	190
1895	36	51	5	6	35	7	33	173
1894	58	50	2	2	45	9	24	190
1893	58	62	3	8	38	11	37	212
1892	46	79	5	7	31	12	34	214
1891	48	57	2	10	39	9	30	195
1890	58	55	2	4	37	4	31	191
1889	51	52	—	14	33	6	24	180
1888	53	46	2	5	39	11	32	188
1887	65	59	2	10	34	4	25	199
1886	81	61	3	8	55	10	35	253
1885	78	69	4	15	47	8	30	251
1884	81	59	4	20	60	7	23	254
1883	48	62	3	20	46	—	28	207
1882	41	22	15	11	51	4	45	189
1881	52	28	4	9	58	9	51	211
1880	48	22	9	11	53	—	59	202
1879	70	31	2	14	33	9	42	201
1878	51	19	4	9	28	32	68	211
1877	61	57	10	10	36	29	50	253
1876	73	46	3	6	52	4	42	226
1875	?	?	?	?	?	?	?	?

Gliederung der bewohnten Gebäude nach der Zahl der Haushaltungen.

Tab. 12.[1])

Es gab bewohnte Gebäude mit	1 Haushaltung			2 Haushaltungen			3 Haushaltungen			4 Haushaltungen			5 Haushaltungen			6 Haushaltungen			7 und mehr Haushaltungen		
	Zahl	%	Zunahme	Zahl	%	Zunahme	Zahl	%	Zunahme	Zahl	%	Zunahme	Zahl	%	Zunahme	Zahl	%	Zunahme	Zahl	%	Zunahme
1871	196	18,21	—	203	18,87	—	239	22,21	—	173	16,08	—	97	9,01	—	79	7,35	—	89	8,27	—
1875	189	14,60	7	267	20,63	+ 64	273	21,08	+ 34	196	15,14	+ 23	158	12,21	+ 61	95	7,31	+ 16	116	9,—	+ 27
1900	283	11,32	+ 94	331	13,15	+ 64	378	15,—	+105	392	15,54	+196	306	12,13	+148	267	10,59	+172	564	22,37	+448
1905	325	12,13	+ 42	340	12,67	+ 9	340	12,67	— 38	415	15,47	+ 22	304	11,33	— 2	303	11,30	+ 36	655	24,42	+ 91

[1]) Tab. 11 siehe auf S. 58.

Liegenschaftsverkehr 1877—1905.

Tab. 11.[1])

Jahr	Gesamtzahl der Liegenschafts-veränderungen	Zahl der Hausverkäufe	Jahr	Gesamtzahl der Liegenschafts-veränderungen	Zahl der Hausverkäufe
1905	192	122	1890	266	145
1904	184	124	1889	256	149
1903	165	99	1888	261	143
1902	201	151	1887	283	144
1901	172	135	1886	313	117
1900	177	111	1885	398	?
1899	259	181	1884	316	?
1898	356	216	1883	123	?
1897	282	164	1882	39	23
1896	265	178	1881	82	43
1895	264	176	1880	75	27
1894	266	173	1879	79	28
1893	220	137	1878	78	32
1892	249	150	1877	73	25
1891	254	137			

[1]) Tab. 12 siehe auf S. 57.

Drittes Kapitel.

Boden- und Mietpreise.

I. Bodenpreise.

A. Allgemeines.

Haben wir im 2. Kapitel ein Bild von der baulichen Entwicklung der Stadt Gera und ihrer Ausdehnung gewonnen, so wollen wir uns in diesem Kapitel speziell mit den Bodenwerten beschäftigen.

Aus den Grund- und Hypothekenbüchern der Stadt Gera, die in den 50er Jahren angefertigt und 1864 dem Verkehr übergeben wurden, sind alle seit dieser Zeit erfolgten Verkäufe ausgezogen worden. Es war dies die einzige Möglichkeit, um die Werte der Liegenschaften feststellen zu können. Da unserer Grundsteuer für unüberbauten Boden die durchschnittlichen Güterpreise der 50er Jahre vorigen Jahrhunderts und der Gebäudesteuer noch heute, soweit keine bedeutenden Umänderungen an den Gebäuden erfolgt sind, die mittleren Kaufwerte der Jahre 1852—1855 zugrunde liegen, konnten die Steuermaterialien, die sonst eine große Vereinfachung dieser umfassenden Arbeit ermöglicht hätten, nicht zur Verwendung herangezogen werden.

Den Grund- und Hypothekenbüchern sind nun folgende Angaben entnommen worden: 1. der Flächeninhalt der Parzelle in Ar bezgl. in Quadratmetern, 2. die Liegenschaftsbeschreibung (ob lediges Grundstück, bebaut mit: Wohnhaus, Stallgebäude, gewerbliche Gebäude usw.), 3. Lage, 4. Kaufpreis und Jahr des Besitzwechsels. Eine auf den Zählkarten verzeichnete Rubrik für Notierung der Feuertaxe, die zur Bestimmung des Bodennäherungswertes überbauten Geländes gebraucht werden sollte, konnte nicht ausgefüllt werden, da weder im Grund- noch Hypothekenbuch Angaben hierüber verzeichnet waren.

Nach diesen Zählkarten wurden die Bodenpreise für jede Straße, und zusammenfassend für die weiter unten spezieller normierten acht Bezirke, als auch für die ganze Stadt in Abschnitten von 3—4 Jahren bezüglich für Jahrzehnte in Mark pro Quadratmeter aufgestellt. Um ein genaues Bild von dem Steigen der Bodenpreise in

den einzelnen Straßen und Stadtbezirken zu erhalten, wird der Leser an der Hand der Karte eine Wanderung durch die jedem Bezirk am typischsten Straßen machen.

Bereits hier sei ausdrücklich hervorgehoben, daß sich der erste Teil dieses Kapitels fast ausschließlich mit den Bodenpreisen für unbebautes Gelände befassen wird.

Obgleich von Anfang an beabsichtigt war, neben den Bodenpreissteigerungen unüberbauter Parzellen auch die Bodenwertsteigerung überbauter Grundstücke ausführlich zu behandeln, wie es besonders von dem verstorbenen Berliner Privatdozenten Paul Voigt in seinem berühmten Werke: „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten“, Jena 1901, und in einer Freiburger Dr.-Dissertation von Wilhelm Mewes: „Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. Br.“, Karlsruhe 1905, geschehen ist, konnte dies leider für Gera nicht durchgeführt werden.

Vor P. Voigt und Mewes wurde das Verfahren, den Bodenwert überbauter Liegenschaften zu berechnen, noch von Franz Trefzer: „Die Grundpreise der Stadt Bern“, Basel 1894, und Th. Kozak: „Bericht über die Erhebungen betr. den Liegenschaftsverkehr im Kanton Basel Stadt“, Basel 1899, angewendet.

Dies Verfahren besteht nun darin, daß man durch Subtraktion des nach den Feuerversicherungstaxen ermittelten Gebäudewertes unter Berücksichtigung ortsüblicher Zuschläge — vgl. Mewes a. a. O. S. 52—54 — vom Kaufpreis den Bodenwert erhält. Kozak a. a. O. S. 14 nennt diesen Wert des bebauten Areals zum Unterschiede des unbebauten, da er bis auf geringe Abweichungen sich diesem nähert, „Bodennäherungswert“. Dieser hier in groben Umrissen gekennzeichnete Weg, den Bodennäherungswert zu erhalten, dürfte, um zu wirklich brauchbaren Ergebnissen zu gelangen, für Gera praktisch ungangbar sein. Einmal ist infolge der großen Konkurrenz der zahlreichen hier konzessionierten Feuerversicherungsgesellschaften eine Tendenz der Überversicherung zu bemerken; andererseits waren Angaben über die Feuerversicherung, und nur in geringer Zahl, erst seit 1903 zu erhalten. Seit dieser Zeit wird nämlich von jeder neuaufgenommenen Feuerversicherung eine Kopie im Polizeiamt hinterlegt. Am zweckmäßigsten würde sich jedoch die Einrichtung gestalten, wenn diese Angaben im Grundbuche, wo ja auch die Veränderungen, die an Gebäuden geschehen, vermerkt werden, mit eingetragen würden.

Eine Kenntnis dieser Feuertaxen ist bei der immer weiteren Ausdehnung unserer Statistik unbedingt erforderlich. Da sich ferner die Versicherungsgesellschaften weigerten, dem Verfasser Angaben über die bei ihnen versicherten Gebäude zu geben, mußte eben die Berechnung der Bodennäherungswerte unterbleiben.

Es sei hier noch auf die Bedenken hingewiesen, die besonders von Andreas Voigt in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 94 S. 198 mit Recht gegen obige Methode geltend gemacht worden sind. Selbst Adolf Weber äußert sich in seinem Buche „Über Bodenwerte und Bodenspekulation in der modernen Stadt“, Leipzig 1904, über obige Methode der Bodenwertbestimmung wie folgt: „Auch zweifle ich, ob es richtig ist, auf Grund der Feuerversicherungstaxen Schlüsse zu ziehen. Es ist ja eine allgemein bekannte Tatsache, daß die Schätzungsmethoden und noch mehr die Art ihrer Anwendung zeitlich und örtlich so außerordentlich verschieden sind, daß man die dadurch gewonnenen Resultate nicht argwöhnisch genug betrachten kann“.

Die Methode, aus den Mietserträgen des Gebäudes den Bodenwert zu bestimmen, konnte gleichfalls für Gera nicht eingeschlagen werden, da eine Statistik über Mietpreise nicht besteht. Die im zweiten Teil dieses Kapitels angegebenen Preise für Wohnungen sind den seit 1903 mit in den Haushaltungslisten aufgenommenen Angaben über Mietpreise entnommen. Für die Bestimmung der Bodenwerte konnten sie nicht in Betracht kommen, da sie sich fast durchgängig nur auf Arbeiterwohnungen bezogen. Beamte, Geschäftsleute usw. weigerten sich, die betreffende Rubrik in den Haushaltungslisten auszufüllen.

Die einzig richtige und beste Form, die Bodenwerte bebauten Areals zu ermitteln, ist vielmehr dann gegeben, wenn Gebäude zu Straßendurchbrüchen, Erweiterungen, Sanierungen usw. auf Abbruch verkauft werden. Hier ist anzunehmen, da die Abbruchkosten dem ungefähren Werte der abzutragenden Materialien gleichkommen oder sich doch genau berechnen lassen, daß man dann den wirklichen Wert des Bodens erfaßt. Mittelst dieser Methode hätte sich zwar für einige Straßen der ungefähre Preis des Bodens bestimmen lassen, das dem Verfasser zur Verfügung stehende Material war jedoch so gering, daß eine Verallgemeinerung nicht stattfinden durfte. Es mußte sich daher die Bestimmung der Bodenwerte überbauter Liegenschaften nur auf einige typische Beispiele beschränken, wenn sie nicht völlig hätte unterbleiben sollen.

B. Preise für unüberbauten Boden.

Bei Betrachtung der Bodenpreise beginnen wir mit dem I. Bezirk[1]) im Osten der Stadt Gera. Hier bildet die Altenburgerstraße die

[1]) I. Östliche Stadterweiterung (Altenburger-, Blumen-, Mittel-, Nestmann-, Teich-, Stein-, Felsen-, Schul-, Hospital-, Bauvereins-, Arndt-, Hohe- und Schillerstraße. Ferbers-Anbau).

direkte Fortsetzung der alten Vorstadt Zschochern und der Sorge, der Hauptgeschäftsstraße der Stadt. Dieses Ostviertel wurde, wie wir bereits aus dem 2. Kapitel wissen, 1864/65 mit Errichtung der Bauvereinsstraße eröffnet. Bis vor kurzer Zeit bildete hier die Altenburger- bezgl. deren Verlängerung die Ronneburgerstraße die Hauptverkehrslinie. Seitdem jedoch die Hospitalstraße, eine Parallelstraße der Altenburgerstraße, bis zu dieser verlängert worden ist, hat sie eine beträchtliche Entlastung der Altenburgerstraße bewirkt, was zugleich eine bedeutende Preissteigerung der Bodenwerte in der Hospitalstraße zur Folge hatte. Die Bodenpreise in beiden Straßen zeigen nun folgende Steigerung auf:

1861—1870:	2,70	Mk. pro qm	= 100 %
1871—1880:	4,90		= 181 %
1881—1889:	9,40		= 348 %
1890—1898:	18,27		= 676 %
1899—1905:	19,—		= 704 %

Die größte Preissteigerung finden wir hier in den 90er Jahren. Es ist dies die Zeit, in der sich die Altenburgerstraße, die in den 60er Jahren als reine Wohnstraße mit Vorgärten angelegt worden war, in eine Geschäftsstraße verwandelte. Der größte Teil der Vorgärten verschwand und diente zur Verbreiterung der Bürgersteige. Die Wohnhäuser wurden größtenteils in Geschäftshäuser umgebaut. Mit diesem Umwandlungsprozeß von einer Wohn- zu einer Verkehrs- bezgl. Geschäftsstraße beginnt jetzt die Hospitalstraße.

Daß wir bis jetzt hier keine höheren Bodenpreise vorfinden, liegt mit an der unzulänglichen Verbindung, die diese Straßen mit dem Innern der Stadt haben.

II. Südöstliche Stadterweiterung (Ost-, Quer-, Körner-, Richter-, Kurze- und Marienstraße, Am Krankenhaus, Lützow-, Linden-, Turm-, Katharinen-, Karl- und Colliserstraße).

III. Südliche Stadterweiterung (Süd-, Schützen-, Schützenberg-, Taube-, Wartenburg-, Tschirch-, Pfortener-, Adler- und Louis Hirschstraße).

IV. Südwestliche Stadterweiterung (Reichs-, Schüler-, Tal-, Enzian-, Schmelzhütten-, Leontinen-, Weißflog-, Erfurt- und Eisenbahnstraße).

V. Westliche Stadterweiterung (Pöppeln) (Wiese-, Friedrich-, Kanal-, Ufer-, Elster-, Jäger-, Sophien-, Wald-, Spörl- und Feldstraße, Hohenzollernallee).

VI. Nordwestliche Stadterweiterung (Schleizer-, Fürsten-, Damm-, Louis Schlutter-, Pönert-, Hain-, de Smit-, Friederici-, Neue-, Ebeling- und Parkstraße).

VII. Nördliche Stadterweiterung (Leipziger- und Kaiser Wilhelmstraße, Westliche Bismarck- und Goethestraße, Humboldt-, Kasernen-, Adelheid-, Zabel-, Elisabeth-, Bielitz-, Bahnhof- und Promenadenstraße).

VIII. Nordöstliche Stadterweiterung (Agnes-, Blücher-, Nord-, Lessing-, Luisen-, Laasener-, Sedan-, Moltke-, Werder- und Dornaerstraße, Ziegelberg, Kaiser Wilhelm-, Bismarck- und Goethestraße).

Besonders hemmend wirkt der alte Vorort Zschochern, der die Verbindungslinie zwischen Sorge und Altenburgerstraße bildet. In ihrem an die Sorge sowie an die Altenburgerstraße angrenzenden Teil, ist die Zschochernstraße so schmal, daß sie nur von einem Wagen befahren werden kann. Leider hat es sich die Stadt entgehen lassen, die Verbreiterung in dem der Sorge angrenzenden Teile bei einer größeren Bauveränderung durchzuführen. Ein damals eingeleitetes Enteignungsverfahren ließ sie wegen der hohen Enteignungssumme (100 000 M.) auf sich beruhen. Zurzeit hat wiederum die Stadt in dem der Altenburgerstraße angrenzenden Teil von Zschochern den Versuch unternommen, die Anlieger zur Straßenerweiterung zu veranlassen. Vielleicht gelingt es hier eine Einigung zu erzielen. Sollte die Stadt gezwungen sein, größere Entschädigungen zu gewähren, so sollte sie sich das Recht nehmen, einen Teil dieser Aufwendungen in der Form von Interessentenbeiträgen von den Anliegern zu erheben, die an dem Vorteil der Straßenverbreiterung partizipieren. Für die Hospitalstraße bildet die Überwindung des Nicolaiberges größere Schwierigkeiten.

Das Straßenquartier links der Altenburgerstraße, bestehend hauptsächlich aus der Nestmann-, Blumen- und Mittelstraße, wird ausschließlich von Fabrikarbeitern bewohnt. Die Straßen sind und bleiben ihrer Anlage gemäß reine Wohnstraßen. Ihre Entwicklung zeigt nun folgende Bodenpreissteigerung:

1861—1870:	2,35	M. pro qm	= 100 %
1871—1880:	4,22		= 180 %
1881—1889:	6,44		= 274 %
1890—1898:	9,15		= 389 %

Da östlich von diesen Quartieren der neue Ostfriedhof angelegt worden ist, so dürfte künftig hier gleichfalls eine größere Preissteigerung zu erwarten sein.

Indem wir uns zur Altenburgerstraße zurückwenden, treffen wir als erste Querstraße die Bauvereinsstraße mit Ferbers Anbau. Es sind gemeinnützige Unternehmungen. Der größte Teil des Geländes wurde 1864/66 von dem gemeinnützigen Bauverein für 70 Pfennige pro qm erworben. Die Bauplatzpreise stellten sich hier wie folgt:

1861—1870:	2,30	M. pro qm	= 100 %
1871—1880:	3,60		= 156 %
1881—1889:	—		= —
1890—1898:	6,27		= 273 %

Beide Straßen enthalten nur Arbeiterwohnungen. Wie bereits im Kap. II erwähnt wurde, sind es kleine schmucklose, jeglicher Architektur entbehrende Gebäude, die uns lehren, wie Straßen nicht bebaut werden sollen. Die Bodenpreise weisen hier keine wesentliche Steigerung auf. Wie wir jedoch noch sehen werden, sind trotz der

billigen Bodenpreise die Mieten keineswegs billiger als in Straßen mit höheren Bodenpreisen und Häusern von besserer architektonischer Ausstattung.

Westlich dieser beiden Straßen gelangen wir in die Arndt- und Schillerstraße. Es sind bessere Wohnstraßen und teilweise offen bebaut und mit Vorgärten angelegt. Die Bodenpreise sind dementsprechend höher. Es kostete der Quadratmeter

1861—1870:	2,—	Mark	= 100 %
1871—1880:	3,56	Mark	= 178 %
1881—1889:	14,30	Mark	= 715 %
1890—1898:	13,54	Mark	= 677 %
1899—1905:	12,50	Mark	= 625 %

Das Maximum der Bodenpreise von 14,30 Mark in dem Zeitraum von 1881—89 ist speziell den Jahren 1887/89 zuzuschreiben; es wurde für Bauland in der Arndtstraße erzielt.

Der Preisrückgang auf 13,54 Mark bezgl. 12,50 Mark in den letzten Jahren ist auf die Schwierigkeit der Bebauung der Schillerstraße zurückzuführen. Diese Straße, die ziemlich steil zum Ferbersurm emporführt, verlangt größere Abtragung von Erdmassen und togar Absprengung von Felsen. Hierdurch wurde eine Verteuerung des Bauens und der Rückgang der Bodenpreise bewirkt.

In südlicher Richtung führt uns jetzt unser Weg nach dem zweiten Bezirk, in dem ausschließlich Wohnungen für Arbeiter in Betracht kommen. Schon ihrer Natur nach sind alle Straßen Wohnstraßen; sie liegen am Nordabhang des Geiersberges und münden teilweise in die oben betrachtete Schillerstraße. Mit der Bebauung dieses Bezirkes ist in den 70er Jahren begonnen worden. Die Preise zeigen von denen im ersten Bezirk keine große Abweichung. Im Durchschnitt wurden hier die niedrigsten Bodenpreise bezahlt. Für Gelände an der Ost-, Richter- und Körnerstraße erhielt man:

1870:	3,30	M. pro qm	= 100 %
1871—1880:	5,50	M. pro qm	= 166 %
1881—1889:	9,50	M. pro qm	= 290 %
1890—1898:	12,53	M. pro qm	= 380 %

Diese Straßen sind bereits völlig bebaut. Ähnliche Preise zeigen ferner die Linden-, Marien- und Turmstraße. Sie betrugen für den Quadratmeter:

1870—1880:	2,—	Mark	= 100 %
1881—1889:	7,75	Mark	= 387 %
1890—1898:	13,30	Mark	= 665 %
1899—1905:	10,—	Mark	= 500 %

Höhere Bodenpreise in diesem Bezirke finden wir hingegen in der Colliser- und Südstraße, südlich vom Krankenhause. Sie bewegten sich wie folgt:

1871—1880:	3,55	M. pro qm	= 100 %
1881—1889:	13,50		= 380 %
1890—1898:	14,35		= 404 %
1899—1905:	18,25		= 514 %

1886 wurde die Südstraße nach der Greizer Gasse hin durchbrochen. Ein Teil des Pfortener Weges konnte in Wegfall kommen. Dieser Durchbruch führte die enorme Preissteigerung in den 80er Jahren herbei, da jetzt eine direkte fahrbare Verbindungslinie zwischen dem östlichen Teile der Stadt und den Dörfern im Süden, besonders mit Pforten, hergestellt war.

Im dritten oder Südbezirk, der an den Vorort Pforten angrenzt und seit den 90er Jahren eng mit ihm verbunden ist, sind im allgemeinen größere und bessere Wohnhäuser erbaut worden. Die Preise für Gelände in der Taube-, Tschirch- und Pfortenerstraße betrugen für den Quadratmeter:

1881—1889:	9,34	Mark	= 100 %
1890—1898:	16,20		= 173 %
1899—1905:	15,20		= 162 %

Der ältere Teil dieses Bezirks, die Schützenstraße, die sich parallel des Mühlgrabens hinzieht, war bis zur Mitte der 80er Jahre bereits völlig ausgebaut. Die Erschließung dieses Terrains begann schon in den 50er Jahren.

Geschäftsleute kauften das Baugelände für gewerbliche Betriebe schon zu ansehnlichen Preisen. So wurden in den 50 er Jahren bereits 1,56—2,50 Mark für den Quadratmeter bezahlt. In den 60er Jahren stieg der Preis durchschnittlich auf 3 Mark.

Angeführt möchte nur noch werden, daß zu einer Parkanlage in der Schützenstraße 1864 62,20 a und 1872 52,81 a erworben wurden. Von ersterem kostete der qm 2,90 Mark, von letzterem jedoch 5,11 Mark. Wo es sich in dieser Straße um Anlage von Wohngebäuden handelte, wurden bedeutend höhere Preise gefordert. Bei einem Bauplatze wurden schon 1867 32 Mark für den Quadratmeter erzielt. Zugleich sei hier noch ein Beispiel angeführt, das eine ganz gewaltige Preissteigerung aufweist. 18,23 a Feld und 14,22 a Wiese wurden 1852 für 3450 M., bezgl. 1859 für 2700 M. verkauft. Der Quadratmeter kostete somit 0,90 M. bezgl. 1,95 M. 1884 wurden beide Terrains an einen Fabrikanten verkauft und erzielten 100 000 M.; der Quadratmeter kostete jetzt durchschnittlich 30,81 M. Dieser Preis konnte nur erlangt werden, weil dies Grundstück eben einen Monopolcharakter angenommen hatte. Am Mühlgraben gelegen, eignete es sich wie kein anderes zu einer Fabrikanlage. Der Besitzer konnte deshalb einen derartig hohen Preis dafür einstreichen.

Eine weitere Parallelstraße des Mühlgrabens, jedoch auf dessen linker Seite, ist die Reichsstraße, deren Bodenpreisbildung der der Schützenstraße sehr ähnlich ist. Wie an der Schützenstraße, so wurden auch hier bereits in den 50er Jahren gewerbliche Etablissements errichtet. Die Bodenpreise waren bis in die 70er Jahre ziemlich niedrig, stiegen aber dann ganz beträchtlich. In den 50er Jahren bewegten sie sich durchschnittlich um 0,45 Mark für den Quadratmeter und betrugen in den 60er und 70er Jahren etwa 1,50 Mark. Es kamen aber auch Preise vor, die sich weit über die sonst dort gezahlten Preise erhoben. So wurde 1860 eine Wiese von 13,22 a für 2827,20 Mark, der Quadratmeter demnach für 2,15 Mark gekauft. Nachdem 1875 1,30 a an die Stadt zu Straßenzwecken abgetreten worden war, wurde 1877 der Rest von 11,92 a an einen Fabrikanten für 46000 Mark verkauft. Es stellte sich der Quadratmeter jetzt auf 38,50 Mark. Die Bodenpreise für Wohngebäude waren auch schon in den 70er Jahren höhere, sie betrugen durchschnittlich 10 Mark. Die Gesamtentwicklung für diese Straße gibt uns folgendes Bild:

1861—1870:	1,50	M. pro qm	= 100 %
1871—1880:	10,33		= 688 %
1881—1889:	11,75		= 783 %
1890—1898:	21,—		= 1400 %
1899—1905:	25,—		= 1666 %

Daß in dieser lebhaften Verkehrsstraße die Bodenpreise bis zu Beginn der 90er Jahre niedrig waren, lag daran, daß diese Straße bis 1894 keine direkte Verbindung mit der inneren Stadt hatte.

Auf schmalen Gäßchen oder auf Umwegen durch die Schüler- und Schmelzhüttenstraße gelangte man bis dahin in die Reichsstraße. Erst mit Beginn der 90er Jahre wurde durch Ankauf und Niederlegung von Häusern von der oberen Ecke der Burggasse nach der Färber- und Margaretengasse hin in der heutigen Harboustraße eine direkte Verbindung der inneren Stadt mit der Reichsstraße geschaffen. Die Folge war, daß die Preise für Baugelände ganz bedeutend emporschnellten. In den Jahren 1895—98 betrug der Durchschnitt der für Baugelände bezahlten Preise allein 34 Mark für den Quadratmeter. Das Maximum der gezahlten Preise betrug 1897 78 Mark. Der durchschnittliche Erlös seitens der Stadt betrug in der errichteten Verbindungslinie (der Harboustraße) für den Quadratmeter 55 Mark.

Der vierte Bezirk, in den wir jetzt unsere Schritte lenken, ist erst in der zweiten Hälfte der 80er und Anfang der 90er Jahre erschlossen worden. Große Wiesenflächen mit teilweise von Grundwasser angefüllten Lachen bedeckten dieses heutige Viertel. Die Preise, die in den 50er und 60er Jahren bezahlt wurden, bewegten sich zwischen 0,50 bis 1,— Mark; für Obstgärten wurden auch schon Preise

bis zu 5 Mark bezahlt. Die Eröffnung dieses Südwestviertels erfolgte mit der vom Roßplatz aus nach Süden führenden Schülerstraße. Die Bodenpreise, die hier erzielt wurden, betrugen:

1871—1880:	11,—	M. pro qm	= 100 %
1881—1889:	16,50	M. pro qm	= 150 %
1890—1898:	36,—	M. pro qm	= 331 %

Diese enorme Preissteigerung setzt mit dem Jahre 1894 ein. Der Grund ist, daß im selben Jahre die königl. sächs. Eisenbahnverwaltung in diesem Bezirke einen eigenen Bahnhof errichtet.

Als Einzelbeispiel sei hier die Bodenpreissteigerung einer Wiese angegeben. Im Jahre 1858 wurde sie, die 47,45 a hielt, von einem Fleischer für 2505 Mark, der Quadratmeter also zu 0,58 Mark gekauft. Ein Trennstück von 11,71 ar kostete 1870 bereits 12881 Mark (qm = 11 Mark). Der Rest von 35,74 ar wurde dann an einen Fleischer (der Quadratmeter zu 0,50 Mark) weiter verkauft. Mit dem Jahre 1884 beginnt die eigentliche Parzellierung in Bauplätze. Es wurde dann 1883 der Quadratmeter durchschnittlich mit 11 Mark, 1884 mit 21,50 Mark, 1886 mit 26 Mark, 1887 mit 27,37 Mark, 1895 mit 32 Mark und 1896 der Rest mit 35 Mark verkauft. Es waren so für die 35,74 ar, die 1870 1800 Mark gekostet hatten, bei der Parzellierung bis zum Jahre 1896: 77025 Mark erzielt worden.

Zwei weitere Straßen dieses Quartiers, die Tal- und Enzianstraße, wurden Ende der 80er bezüglich Anfang der 90er Jahre eröffnet. Die Preise zeigen folgende Entwicklung:

1881—1889:	4,90	M. pro qm	= 100 %
1890—1898:	36,—	M. pro qm	= 734 %
1899—1905:	38,—	M. pro qm	= 775 %

Beide Straßen sind vornehme Wohnstraßen. Diese hohen Bodenpreise sind größtenteils mit auf die Anlage des sächsischen Bahnhofes, der sich am Ende der Talstraße befindet, zurückzuführen.

Als letzte Straßen dieses Bezirkes hätten wir noch die Schmelzhütten-, Weißflog- und Leontinenstraße, letztere wurde als Privatstraße erbaut, zu betrachten. Auch in ihnen finden wir dieselben, teilweise noch höhere Bodenpreise. So wurden für den Quadratmeter Baugelände bezahlt:

1871—1880:	11,20	M.	= 100 %
1881—1889:	20,10	M.	= 180 %
1890—1898:	34,30	M.	= 310 %
1899—1905:	40,—	M.	= 357 %

Dabei ist speziell ein Teil der Schmelzhüttenstraße, im Gegensatz zu der herrschenden Gewohnheit, im Verhältnis zur Straßenbreite um ein Geschoß zu hoch gebaut. Warum hier von den bestehenden Vor-

schriften abgewichen wurde, konnte leider nicht mehr ermittelt werden. Der hier gemachte Fehler wurde bald bemerkt, und um die Gebäudehöhe beibehalten zu können, wurde die Straße in ihrem weiteren Teile breiter angelegt. Würde nicht manchmal von der Seite ein Sonnenstrahl jene Parterrewohnungen treffen, es würde wohl keiner dahin gelangen.

Da es in der Stadt sehr an Anlagen mangelt, so ist es mit Freuden zu begrüßen, daß der im Nordwesten dieses Bezirkes zwischen der Tal-, Schmelzhütten- und Schleizerstraße sich befindliche alte Friedhof zu einer Parkanlage umgeschaffen werden soll.

Wir verlassen nunmehr diesen Bezirk, und, indem wir zunächst die gefahrbringenden und verkehrsperrenden Geleise der thüringischen Eisenbahn überschreiten, gelangen wir links zum Schlacht- und Viehhof der Stadt Gera. 1890 kaufte die Kommune hier 4,27 ha Wiese und mußte den Quadratmeter mit dem verhältnismäßig hohen Preis von 1,95 Mk. bezahlen. Eine andere Fläche, die die Stadt zum Schlachthausareal benötigte und 1,46 ha hielt, war 1874 von einem Getreidehändler für 1335 Mk. erworben worden; 1889 kaufte sie die Stadt und mußte 72000 Mk. dafür bezahlen. Der Quadratmeter war in diesen 15 Jahren von 0,09 Mk. auf 4,93 Mk. oder von 100% auf 5477% gestiegen.

Gelände zum Häuserbau kommt hier vorläufig noch nicht zum Verkauf. Einmal weiß man noch nicht, wie es sich mit der Höherlegung der Bahngeleise bewendet, andererseits wartet man schon lange auf die Regulierung der Elster.

Nachdem wir die Elsterbrücke (Heinrichsbrücke) überschritten haben, folgen wir links der Wiesestraße (Straße nach Weida). In ihrem Anfang ist sie nur einseitig und zwar offen bebaut. Auf der anderen an die Elster grenzenden Seite befindet sich ein größerer Spielplatz. Die Bodenpreise in der Wiesestraße bewegten sich, soweit der bereits bebaute städtische Boden in Betracht kam, in verhältnismäßig niedrigen Grenzen. Es wurden hier folgende Preise bezahlt:

1861—1870:	0,80	M. pro qm	= 100%
1871—1880:	5,40	M. pro qm	= 675%
1881—1887:	9,40	M. pro qm	= 1175%

Die Gebäude, die sich in diesem Teile der Straße befinden, sind alles Kleinhäuser mit einem Obergeschoß. Wie sich die Preise auf Debschwitzer Flur gestalten, entzieht sich zwar meiner Kenntnis, doch ist anzunehmen, daß sie dieselbe Höhe erreicht haben wie die Preise, die wir in der eben zu betrachtenden Kanal- und Friedrichstraße finden. Die Entwicklung war hier folgende:

1881—1889:	8,—	M. pro qm
1890—1905:	20,—	M. pro qm

Als Einzelbeispiel sei auch hier die Parzellierung eines Gartengrundstückes angefügt. Es umfaßte 32,31 ar und kostete 1881: 9046 M. (qm = 2,80 Mk.). Von den Trennstücken kam durchschnittlich der Quadratmeter 1894 auf 16 M., 1895 auf 17,65 M., 1896 auf 16 M. und 1897 auf 16,50 M. Bei einem Trennstück wurde der Quadratmeter mit 37,34 M. bezahlt. Da 3,45 ar vom Besitzer selbst bebaut wurden, stellte sich diese parzellierte Fläche von 28,86 ar auf 55616,70 M.

Wir kehren jetzt zur Wiesestraße zurück und gelangen von hier nach der Feld-, Spörlstraße und Hohenzollernallee. Ein Teil dieser Straßen ist, wie wir bereits aus dem 2. Kapitel wissen, zur offenen Bebauung ausersehen. Während die Feldstraße noch geschlossen von modernen Etagenhäusern, die den Mietskasernen wenig nachstehen, bebaut ist, bildet die Spörlstraße den Übergang zur offenen Bebauung. Die Bautätigkeit ist zurzeit hier sehr lebhaft, die Bodenpreise sind beträchtlich hoch. Während bis in die erste Hälfte der 90er Jahre das Areal mit höchstens 3 M. honoriert wurde, stiegen bei der Parzellierung die Preise sofort auf einige 20 M. Als Durchschnittspreis wurde in der Feldstraße in den Jahren 1894—1905 23,37 M., in der Spörlstraße sogar 28 M. bezahlt. Bei Eckgrundstücken stellte sich der Quadratmeter auf 39 M. Daß hier nette Gewinne eingeheimst wurden, möge folgender Kauf zeigen. Ein Bauer erwarb 1860 und 1861 zwei Stück Feld von 304,4 ar zu 12120 M. (qm = 0,40 M.). Er verkaufte 1893 diese Fläche und erhielt 92000 M. Jetzt kostete der qm = 3,18 M.

Wir wenden uns nunmehr der Waldstraße zu und dem Gera schon lange einverleibten Vororte Pöppeln, in dem die Jäger- und Sophienstraße für unsere Betrachtung in Frage kämen. Die städtische Bebauung setzte hier erst in den 90er Jahren ein. Bis dahin hatten sich kleine Gewerbetreibende und Arbeiter, soweit es eben ihre Mittel erlaubten, kleine Häuschen errichtet; die Bodenpreise waren dementsprechend auch niedrig. In den 60er Jahren zahlte man für den Quadratmeter Bauland 1,50—2 M.; in den 70er Jahren bis 4 M. Die 80er Jahre brachten als Durchschnittspreis bereits 8,50 M. Immerhin waren bis dahin die Preise noch niedrig. Als nun Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre die städtische Bebauung auf dieses Gelände übergriff, stiegen mit einem Male die Bodenpreise gewaltig in die Höhe. Von 1890—1898 wurden bereits 15 M., von 1899—1905 18 M. für den Quadratmeter bezahlt. Das Maximum wurde in der Waldstraße mit 42,20 M. für die Flächeneinheit erreicht. Als Einzelbeispiel sei hier noch der Kauf eines Spekulationsgrundstückes angeführt. 184,3 ar Laubholz, Wiese und Feld wurden 1827 von einem Advokaten für 5400 M. erworben. Ein Holzhändler kaufte dann 1872 dieses Terrain für

10200 M. 1879 gelangte es nun für 24000 M. in die Hände eines Kaufmanns, und dieser, der den hohen Preis zu bald gezahlt hatte, mußte es 1882 mit Verlust für 15000 M. an einen Rechtsanwalt weiter geben. Im Gegensatz hierzu brachte eine Fläche von 105,6 ar, die in den 90er Jahren an der Waldstraße parzelliert wurde, dem Besitzer einen recht ansehnlichen Gewinn. Er erhielt durchschnittlich für den Quadratmeter 21 M. (Max. 32,22 M., Min. 14 M.). Die Waldstraße, die in ihrem westlichen Teile offen mit Villen bebaut ist, hat hier gleichfalls beträchtliche Bodenpreise aufzuweisen. Die Flächen, die zwischen 10 und 40 ar fassen und vom städtischen Grundbesitz abgetrennt sind, wurden 1894—1897 mit durchschnittlich 14.70 M. bezahlt. Vorderland kostete gewöhnlich 20 M. der Quadratmeter; für Hinterland wurden 12—18 M. bezahlt.

Bevor wir wieder das Bahngeleise überschreiten, haben wir im VI. Bezirk, der von der Schleizer-, Heinrichs-, Rudolf Ferber-, Bahnhofstraße und den Hofwiesen begrenzt wird, gegenüber vom Schlacht- und Viehhof noch die Damm- und Fürstenstraße zu betrachten. Sie sind zu Beginn der 90er Jahre eröffnet worden. Die Fürstenstraße ist als Verbindungslinie zwischen der Schleizerstraße und der Küchengartenallee geplant. Die Bodenpreise haben gleich den Stand der Preise der teueren Wohnviertel angenommen. 1890 bis 1892 wurden 22,75 M., 1893—1895 25,15 M. und 1896 bis 1898 33 M. für den Quadratmeter bezahlt. Verkäuferin der Parzellen ist die fürstliche Kammer. Dieselben hohen Preise wurden in der Parallelstraße jenseits der Eisenbahngeleise, der Louis Schlutter- und der Pönerstraße erzielt. Hier kostete das Baugelände 1884 bis 1889: 28 M., 1890—1898: 27,50 M. und 1899—1905: 28,80 M. Worin der Preisrückgang in den Jahren 1890—1898 seine Ursache hatte, konnte, da für diese Jahre wenig Käufe vorliegen, nicht festgestellt werden. Daß das Gelände schon in früheren Jahren hier hoch im Preise stand, zeigt uns eine im Jahre 1867 stattgehabte Expropriation. Die Eisenbahn enteignete damals eine Parzelle von 160,44 Quadratruten; hierbei gelangte für den Quadratmeter 2,06 M. zur Auszahlung. Eine Nebenparzelle erreichte im selben Jahre den Preis von 4,50 M. pro Quadratmeter.

Eine gleichmäßige Entwicklung nahmen die Bodenpreise in der Schleizerstraße. Schon in den 40er und 50er Jahren setzte der Grundstückshandel mit ansehnlichen Preisen ein. Während unserer Zeit war ihre Bewegung folgende:

1861—1870:	3,—	M. pro qm	= 100 %
1871—1880:	8,60	M. pro qm	= 286 %
1881—1889:	12,80	M. pro qm	= 426 %
1890—1898:	20,—	M. pro qm	= 666 %

In den übrigen Straßen dieses Bezirkes, mit Ausnahme der Park-

und Ebelingstraße, die erst in den 90er Jahren eröffnet wurden, hat die Bebauung mit am frühesten begonnen. Der größte Teil dieses Gebietes ist infolge seiner Lage am Mühlgraben zu Fabrikanlagen benutzt worden. Zum geringen Teil dient dieser Bezirk zu Wohnzwecken.

Das meiste Areal ging daher auch bereits in den 50er und 60er Jahren in feste Hände über. Der Durchschnittspreis für verhältnismäßig große Flächen war bis 1861: 1,75 M., bis 1870 2,85 M. Areal für Wohngebäude wurde entsprechend höher bewertet; in den 80er und 90er Jahren stieg es auf durchschnittlich 20 M. pro Quadratmeter.

Wir wenden uns jetzt den beiden letzten Bezirken der Stadterweiterung zu, in denen im Gegensatz zu den fast durchweg geschlossen bebauten Bezirken 1—4 fast ausschließlich offene Bebauung besteht. Den Anlaß zur Erschließung dieser Bezirke gab der Bau der Jahrschen Maschinenbauanstalt und des königl. preuß. Bahnhofes im Jahre 1858.

Die Hauptverbindungslinien vom Innern der Stadt nach diesen Bezirken bilden im Norden die Leipzigerstraße, im Westen die Schloß- und Bahnhofstraße. In diesen beiden Straßen kostete der Quadratmeter Bauland 1861—1866 schon 8 M. 1890—1898 wurde die Flächeneinheit bereits mit durchschnittlich 35 M. bezahlt. Eine derartige Preissteigerung finden wir in fast allen Straßen dieser beiden Bezirke. So wurden in der Adelheid-, Bielitz- und Elisabethstraße bezahlt:

1861—1870:	4,50	M. pro qm	= 100 %
1871—1880:	18,70		= 415 %
1881—1889:	25,—		= 555 %
1890—1898:	38,—		= 844 %

In der Zabel-, Moltke- und Bismarckstraße zeigt sich folgende Bodenpreisentwicklung:

1871—1880:	11,25	M. pro qm	= 100 %
1881—1889:	15,—		= 133 %
1890—1898:	36,—		= 320 %
1899—1905:	36,50		= 324 %

Wenn wir noch die Straßenzüge des Nordbezirkes (VIII) betrachten, so finden wir überall die nämlichen hohen Bodenpreise. Die Straßen sind alle beste Wohngegend. Teilweise schmücken hochherrschaftliche Villenbauten, andernteils vornehme Reihenhäuser mit breiten Vorgärten die Straßen. In der Kaiser-Wilhelmstraße stellen sich die Preise wie folgt:

1861—1870:	2,15	M. pro qm	= 100 %
1871—1880:	12,75		= 593 %
1881—1889:	14,75		= 686 %
1890—1898:	31,80		= 1479 %
1899—1905:	36,50		= 1697 %

Eine ziemlich gleichhohe Preisbewegung zeigt uns die Goethe-, Bismarck- und Agnesstraße. Die Bebauung setzt hier nur erst in den 70er Jahren ein. In den 90er Jahren wurden hier bereits 33,20 M. bezahlt, und in dem letzten Zeitraum betrug der Durchschnittspreis pro qm 32 M. Die anderen Straßen dieses Bezirkes haben, wenn ihre Bodenpreise zwar auch beträchtlich hohe sind, diesen hohen Stand der oben betrachteten Straßen nicht erreicht. In der Laasener-, Lessing- und Luisenstraße wurde für den Quadratmeter bezahlt:

1861—1870:	2,40	M.	= 100 %
1871—1880: 1881—1889:	20,—		= 833 %
1890—1898:	23,—		= 958 %
1899—1905:	25,50		= 1062 %

Die beträchtliche Bodenpreissteigerung finden wir im Jahre 1880 in der Luisen- und Lessingstraße, die damals zur offenen Bebauung gebracht wurden.

Daß wir in diesen bis jetzt betrachteten Straßen des VII. und VIII. Bezirkes so hohe Bodenpreise vorfinden, obgleich wir es ausschließlich mit Wohnstraßen zu tun haben, liegt, wie wir später sehen werden, daran, daß diese Terrains einmal in Händen privater Spekulation sich befanden und ferner nur von der wohlhabenden Bevölkerung bewohnt werden, der es eben möglich ist, derart hohe Preise für Bauareal zu zahlen.

Andere neuere Straßen im VIII. Bezirk östlich der Kaiser-Wilhelmstraße, die mit Reihenhäusern ohne Vorgärten bebaut werden durften, und die von mittleren und kleinen Beamten, Gewerbetreibenden und auch von besseren Arbeitern bewohnt werden, erreichten die eben betrachteten hohen Bodenpreise nicht. Die Entwicklung zeigt in der Moltke-, Sedan- und Werderstraße folgende Preise:

1871—1880:	6,35	M. pro qm	= 100 %
1881—1889:	12,70		= 200 %
1890—1905:	21,40		= 337 %

In der Blücher- und Dornaerstraße stellten sich die Preise für den Quadratmeter:

1871—1880:	3,80	M.	= 100 %
1881—1889:	12,75		= 335 %
1890—1905:	21,50		= 565 %

Ein Grund, daß die Preise im letzten Jahrzehnt hier so hoch standen, liegt darin, daß diese Straßen den Zugang zu den beiden neuen Infanteriekasernen im Nordwesten der Stadt bilden. Es steht auch zu erwarten, daß die Preise hier noch höher steigen, da zurzeit sich in diesen Terrains eine lebhafte Bautätigkeit entwickelt.

Haben wir im vorangegangenen die Gestaltung der Bodenpreise in den hauptsächlichsten Straßenzügen gesehen, so wollen wir jetzt an der Hand der folgenden Tabellen als Überblick einmal die Entwicklung der Bodenpreise im allgemeinen, ferner die Preise für Bauareal in den 8 einzelnen Bezirken und schließlich die in Betracht kommenden Preise an der Peripherie der Stadt betrachten.

Die Bodenpreise sind in Tabelle 13 und 14 in Abschnitten von 3—4 Jahren, in Tabelle 15 nach Jahrzehnten zusammengefaßt. Um ein besseres Bild von den Schwankungen der Preise zu erhalten, wurden außer den Durchschnittspreisen noch die Maxima und Minima hinzugefügt.

Tabelle 13. Allgemeine Bodenpreise S. 74/75. Die Tabelle zeigt uns die Preise, die für alles unbebaute Gelände seit den 60er Jahren bis zur Gegenwart, sei es landwirtschaftlich, gärtnerisch oder zu Bauareal benutzt, bezahlt worden sind. Die Durchschnittspreise weisen in denselben Bezirken in verschiedenen Zeiträumen große Schwankungen auf. Der Grund liegt hier darin, daß die Spekulation immer weiter hinausgriff und von der Bebauungsgrenze entfernt liegende Terrains aufkaufte, die dann einen im Verhältnis zum Maximum geringen Durchschnittspreis ergaben. Vor allem aber ist aus der Tabelle zu ersehen, daß in allen Bezirken die Bodenpreise gewaltig gestiegen sind. So beträgt der Durchschnittspreis bis 1898 in den Zonen VIII und III das 11- bezüglich 20fache, in II und VI das 27fache, in VII und I das 46- bezüglich 49fache und in V und IV das 50- bezüglich 66fache des Anfangspreises. Seit 1898 ist aber in allen Zonen der Bodenwert erheblich gesunken. Während in früheren Jahren beim Darniederliegen der Bautätigkeit sich die Bodenpreise auf der erreichten Höhe hielten und nur, wenn spekulativ übertrieben, eine Reduktion eintrat (vgl. Sonderbeispiel S. 69), sind diesmal die Bodenpreise allgemein zurückgegangen. Seit 1902 ist jedoch wieder ein Steigen der Bodenpreise zu verzeichnen.

Den größten Durchschnittspreis bis 1860 finden wir in Zone VI. Dieser wie auch der III. Bezirk standen bereits zu Beginn unserer Zeit vor der Bebauung. Auf die weiteren hohen Durchschnittspreise bis 1860 in den Zonen VII und VIII hat dann vor allem der Bau des Bahnhofes im Jahre 1858 großen Einfluß gehabt. In den 60er und 70er Jahren finden wir dann die höchsten Durchschnittspreise im VII. Bezirk, in den 80er Jahren im IV. und in den letzten 15 Jahren abermals im VII. Bezirk. Die durchschnittlich niedrigsten Preise zeigten die

Allgemeine

<table>
<tr><th colspan="2">Stadt-erweiterungsbezirke</th><th colspan="2">bis 1860</th><th colspan="2">61—63</th><th colspan="2">64—67</th><th colspan="2">68—70</th><th colspan="2">71—73</th><th colspan="2">74—77</th><th colspan="2">78—80</th></tr>
<tr><td rowspan="2">I.</td><td>Mittel,</td><td colspan="2">0,87</td><td colspan="2">0,71</td><td colspan="2">1,01</td><td colspan="2">1,05</td><td colspan="2">2,97</td><td colspan="2">2,86</td><td colspan="2">7,13</td></tr>
<tr><td>Maximum und Minimum</td><td>0,50</td><td>0,28</td><td>8,05</td><td>0,62</td><td>2,41</td><td>0,70</td><td>2,57</td><td>0,60</td><td>8,42</td><td>2,—</td><td>9,40</td><td>1,11</td><td>10,96</td><td>2,27</td></tr>
<tr><td rowspan="2">II.</td><td>Mittel,</td><td colspan="2">0,81</td><td colspan="2">0,40</td><td colspan="2">0,53</td><td colspan="2">3,30</td><td colspan="2">3,23</td><td colspan="2">1,24</td><td colspan="2">5,18</td></tr>
<tr><td>Maximum und Minimum</td><td>0,37</td><td>0,30</td><td>—</td><td>—</td><td>0,64</td><td>0,42</td><td>—</td><td>—</td><td>4,84</td><td>2,50</td><td>6,40</td><td>0,67</td><td>21,85</td><td>3,19</td></tr>
<tr><td rowspan="2">III.</td><td>Mittel,</td><td colspan="2">1,09</td><td colspan="2">1,50</td><td colspan="2">1,85</td><td colspan="2">1.55</td><td colspan="2">2,79</td><td colspan="2">2,83</td><td colspan="2">10,33</td></tr>
<tr><td>Maximum und Minimum</td><td>2,50</td><td>0,27</td><td>2,—</td><td>0,68</td><td>32,20</td><td>0,56</td><td>2,21</td><td>0,88</td><td>5,11</td><td>0,69</td><td>38,50</td><td>1,—</td><td>—</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="2">IV.</td><td>Mittel,</td><td colspan="2">0,63</td><td colspan="2">0,75</td><td colspan="2">2,—</td><td colspan="2">1,67</td><td colspan="2">5,—</td><td colspan="2">8,33</td><td colspan="2">9,—</td></tr>
<tr><td>Maximum und Minimum</td><td>2,85</td><td>0,27</td><td>—</td><td>—</td><td>4,90</td><td>0,36</td><td>2,21</td><td>1,15</td><td>14,—</td><td>1,20</td><td>38,50</td><td>2,20</td><td>17.40</td><td>2,34</td></tr>
<tr><td rowspan="2">V.</td><td>Mittel,</td><td colspan="2">0,34</td><td colspan="2">0,48</td><td colspan="2">0,58</td><td colspan="2">0,30</td><td colspan="2">1,56</td><td colspan="2">2,74</td><td colspan="2">2,59</td></tr>
<tr><td>Maximum und Minimum</td><td>0,45</td><td>0,10</td><td>0,80</td><td>0,40</td><td>2,45</td><td>0,48</td><td>—</td><td>—</td><td>7,17</td><td>0,55</td><td>6,07</td><td>2,24</td><td>12,13</td><td>1,30</td></tr>
<tr><td rowspan="2">VI.</td><td>Mittel,</td><td colspan="2">1,35</td><td colspan="2">4.27</td><td colspan="2">2,51</td><td colspan="2">3,01</td><td colspan="2">5,—</td><td colspan="2">3,03</td><td colspan="2">11,41</td></tr>
<tr><td>Maximum und Minimum</td><td>2,10</td><td>0,90</td><td>17,50</td><td>1,55</td><td>4,12</td><td>1,17</td><td>5,63</td><td>2,45</td><td>13,84</td><td>1,30</td><td>10,66</td><td>2,55</td><td>12.23</td><td>11,09</td></tr>
<tr><td rowspan="2">VII.</td><td>Mittel,</td><td colspan="2">0,91</td><td colspan="2">1,30</td><td colspan="2">5,72</td><td colspan="2">1,29</td><td colspan="2">7.63</td><td colspan="2">7,—</td><td colspan="2">9,—</td></tr>
<tr><td>Maximum und Minimum</td><td>2,34</td><td>0,56</td><td>4,55</td><td>0,85</td><td>17,13</td><td>1,—</td><td>—</td><td>—</td><td>28,35</td><td>1,95</td><td>20,—</td><td>4,10</td><td>21,52</td><td>4,15</td></tr>
<tr><td rowspan="2">VIII.</td><td>Mittel,</td><td colspan="2">1,15</td><td colspan="2">0,90</td><td colspan="2">0,89</td><td colspan="2">3,12</td><td colspan="2">3,70</td><td colspan="2">2,63</td><td colspan="2">9,41</td></tr>
<tr><td>Maximum und Minimum</td><td>1,85</td><td>0,70</td><td>4,70</td><td>0,49</td><td>5,20</td><td>0,58</td><td>—</td><td>—</td><td>5,50</td><td>1,50</td><td>10.86</td><td>0,81</td><td>27,—</td><td>3,05</td></tr>
</table>

Bezirke II, V und I. Je nachdem Ereignisse eintreten, die eine größere Ausnutzung des Bodens gestatten, gehen die Bodenpreise sprunghaft in die Höhe. Als 1894 im IV. Bezirk die sächsische Eisenbahnverwaltung eine Bahnstation errichtete, sahen wir die Preise ganz bedeutend emporschnellen. In der Tal- und Weißflogstraße stiegen sie von 20 M. im Jahre 1890 auf 30 M. in den Jahren 1893—1895, und 45 M. in den Jahren 1896—1898. Ein weiteres Emporschnellen der Bodenpreise verursachte ferner die Errichtung des Ostfriedhofes und der beiden neuen Infanteriekasernen im Nordosten des Stadtgebiets. Kaum war es bekannt, daß im Nordosten die neuen Kasernen errichtet werden sollten, als die Spekulation alles zu erreichende Land aufkaufte. Der Militärfiskus zahlte an die Stadt bereits 5 M. für den Quadratmeter. Während in früheren Jahren gewöhnlich die Spekulanten die hohen Preise für billig ge-

Bodenpreise. Tab. 13.

81–83		84–86		87–89		90–92		93–95		96–98		99–1901		1902–05	
6,44		5,19		7,42		5,37		12,74		18,10		7,68		11,28	
11,71	3,72	13,22	2,75	19,—	3,73	18,38	2,29	20,—	9,15	29,64	6,27	13,—	4,50	25,—	5,—
3,28		11,41		15,60		9,16		6,36		8,44		6,70		—	
15,64	0,68	24,92	2,87	19,64	4,50	31,90	3,67	14,40	5,15	21,84	5,—	18,25	5,—	—	—
3.86		9,40		14,—		18,57		19,08		22,70		17,61		24,03	
11,67	2,24	30,81	6,68	18,09	12,—	41,66	10,—	19,20	18,95	78,—	12,78	26,—	13,70	25,32	15,—
13,—		24,14		25,—		28,34		28,30		41,61		39,40		16,58	
44,33	9,40	38,07	16,—	36,32	17,—	40,21	20,—	77,38	12,—	78,—	30,—	52,38	22,—	16,90	16,30
1,78		6,72		4,12		3,—		5,13		17,07		18,96		12,82	
17,38	0,40	13,47	3,15	22,78	2,46	14,22	1,41	24,11	3,02	28,90	6,00	42,20	7,50	28,75	3,—
9,79		17,72		23,30		30,—		17,93		36,58		28,66		27,50	
21,11	7,85	27,47	7,38	33,75	13,07	76,43	9,36	38,50	5,33	59,—	16,23	—	—	—	—
24,45		17,40		7,34		31,52		29,22		42,07		—		36,30	
30,—	20,25	30,—	11,15	20,50	2,27	69,44	16,—	44,11	15,—	48,13	20,—	—	—	36,57	32,44
6,46		11,22		23,11		11,09		26,48		13,30		13,07		11,90	
22,44	2,55	30,40	8,30	52,—	15,26	34,56	3,26	34,—	15,73	48,50	8,11	32,—	5,—	50,—	6,66

kauftes Areal einheimsten, mußten hier die Spekulanten den Urbesitzern bereits 2—3,50 M. für den rein landwirtschaftlich benutzten Boden zahlen. Selbst die Stadt, die wenige Jahre zuvor den Quadratmeter mit 1,20—1,80 M. gekauft hatte, mußte jetzt 3—4,75 M. anwenden.

An dieser Stelle möchte gleich mit hervorgehoben werden, daß die Stadt Gera in den acht unterschiedenen Bezirken Besitzerin von sehr wenig Grund und Boden ist. Beabsichtigt sie einen freien Platz zu schaffen, Schulen und andere kommunale Gebäude zu errichten, so hat sie regelmäßig das Areal erst teuer von Privaten zu erwerben. Daß die Stadt selbst Areal verkaufte, um es dann wenige Jahre später mit einem bedeutenden Preisaufschlag zum Schulbau zurückzukaufen, dürfte eine wenig erfreuliche Tatsache sein. Auch die Stiftungen haben im Gegensatz zu vielen anderen Städten (vgl. z. B.

für Freiburg i. Br. Mewes a. a. O. S. 63) in Gera wenig Grundbesitz und können so wohnungspolitisch auf die Bodenpreisgestaltung nicht einwirken. Je weniger Kapitalien die Kommune im Grundbesitz anlegt, desto mehr sucht in neuerer Zeit die Spekulation sich den Grund und Boden zu sichern. Grundstücksspekulanten als solche, Bauunternehmer, und vor allem Fabrikanten legen bedeutende Kapitalien in Grundbesitz an, und speziell letztere hindern, da es ihnen gewöhnlich nicht auf Zinsverluste ankommt resp. ungünstige Konjunkturen im Grundstücksmarkte leichter ertragen können, durch spekulatives Zurückhalten der Baugelände die Stadterweiterung. Spekulanten, die den Grundstückshandel als Beruf betreiben, und Bauunternehmer hindern, so weit es sich für Gera feststellen ließ, die Ausdehnung der Stadt in keiner Weise. Eberstadts Behauptung[1]) von der künstlichen Aussperrung der von Spekulanten angekauften Terrains, die noch von den Bodenreformern unterstützt wird, dürfte, so allgemein wie sie Eberstadt hinstellt, sich für Gera nicht bewahrheiten. Auf demselben Kongreß wurde diese Theorie von Dr. Stein auch sofort treffend widerlegt. Er führte dagegen aus: „Nicht die gewerbsmäßigen Bodenspekulanten hemmen die Ausdehnung der Städte, sie haben von der Erschließung des Baulandes den nächsten Vorteil, sondern vielmehr die Leute, die mit ihrem Grundbesitz nicht spekulieren wollen, ihn landwirtschaftlich oder gärtnerisch ausnutzen wollen, oder reiche Private oder Stiftungen, die darin die sicherste Kapitalanlage sehen“. Auch Weber,[2]) Mangoldt[3]) und Voigt[4]) weisen obige Behauptung von der künstlichen Aussperrung des Baugeländes seitens der Spekulanten ausführlich zurück. Lindemanns kritische Besprechung[5]) von Mangoldts „städtischen Bodenfragen“ kommt bei Betrachtung obiger Frage zu folgendem Ergebnis: „Es gibt keinen größeren Unsinn als die Schilderung der Bodenspekulation, nach der der Spekulant das Terrain ankauft und es nun 20(!) Jahre lang ruhig liegen läßt, bis es ihm teuer genug geworden zu sein scheint. Diese Phantasiesorte von Bodenspekulant verdiente auf einer Raritäten- und Monstrositätenausstellung öffentlich ausgestellt zu werden“.

Der Verfasser gewann vielmehr die Überzeugung, daß diese von einem Teil der Wissenschaft bestgehaßten Spekulanten, die allein die Schuld an den teueren Bodenpreisen tragen, die Stadterweiterung sogar beschleunigen. Ihnen kommt es vor allem darauf an, die zu erwartenden Gewinne recht bald realisiert zu sehen, und um dies zu

---

[1]) Bericht über den sechsten internationalen Wohnungskongreß S. 75.
[2]) Adolf Weber a. a. O. S. 100.
[3]) K. v. Mangoldt a. a. O. S. 9 u. 10.
[4]) Andreas Voigt, Kleinhaus und Mietskaserne S. 137/38.
[5]) Hugo Lindemann, Archiv für Sozialwissenschaft Bd. 19 S. 708/09.

ermöglichen, tun sie alles, ihr Gelände frühzeitig zur Bebauung zu bringen. Mangoldt a. a. O. S. 10 schreibt hierüber wie folgt: „Natürlich wird es nicht so zugehen, daß sie nun aus gemeinnützigem und menschenfreundlichem Interesse für schnellen Umsatz sorgen, sondern es muß ihnen daran liegen, einfach weil sie oft schon das Land ziemlich teuer gekauft haben von den Urbesitzern, wenn diese schon etwas schlau geworden sind und ihnen ein entsprechendes Stück Geld abgenommen haben, und weil infolgedessen den Spekulanten durch das Zuwarten nun allerdings ganz gewaltige Zinsen verloren gehen". Auch A. Weber (a. a. O. S. 100) hält die Ansicht derer, daß die Grundstücksspekulation deshalb bedenklich sei, weil sie zu raschen und nicht zu langsamen Besitzwechsel hervorrufe, für richtiger, als die von der künstlichen Aussperrung der Terrains.

So wurden in Gera von den Spekulanten ganze Straßenzüge gebaut und neue Quartiere der Bebauung erschlossen. Ferner ließ sich feststellen, daß die Stadtgemeinde bei ihnen ein viel willigeres Ohr, ein viel leichteres Entgegenkommen fand, als es von seiten Privater geschah. Es sei z. B. hier nur der Schwierigkeiten gedacht, die der Gemeinde seitens Privater bei Vergrößerung des Johanneskirchplatzes entgegengestellt wurden.

Um allen Eventualitäten vorbeugen zu können, um vor allem eine Konzentration des Grund und Bodens in den Händen weniger Privater zu verhindern, wäre es eine der ersten Pflichten der Stadt, sich in weitaus größerem Maße wie bisher an der Peripherie genügend Areal zu sichern, da, wie bereits gesehen, die Stadt erforderliches Gelände freiwillig oder im Wege der Expropriation teuer aus den Händen der Urbesitzer oder Spekulanten erwerben muß (Tab. 14. Preise für Baugelände S. 78/79).

Wenn wir zu Beginn unseres Kapitels die einzelnen Hauptstraßenzüge der acht Bezirke betrachtet haben, so soll uns Tab. 14 obige Ergebnisse zusammenfassen und uns die Bodenpreisgestaltung der einzelnen Bezirke vorführen. Zugleich soll sie uns gestatten, Vergleiche über die Höhe der Bodenpreise in den einzelnen Stadterweiterungsbezirken zu ziehen. Die Preise im ersten Bezirk weisen fast durchgängig eine Steigerung auf. Sie beträgt im ganzen 842 %. Zweimal, in den Jahren 1893—1895 und 1899—1901, sehen wir einen Preisrückgang, der im ersten Zeitraum ziemlich gering, im letzten hingegen nahezu $^1/_4$ ausmacht. Diesen Preisrückgang müssen wir mit dem Darniederliegen der Bautätigkeit in Zusammenhang bringen. Überhaupt übt der Gang der Bautätigkeit auf die Gestaltung der Bodenpreise einen bedeutenden Einfluß aus. Nehmen wir die Betrachtungen über den Gang der Bautätigkeit her (vgl. Kap. II S. 56), so finden wir einen Zusammenhang dieser mit der Bodenpreisgestaltung heraus. Es zeigt sich, und diese Beobachtung ist fast im

Preise für

Stadt-erweiterungsbezirke		bis 1860		61—63		64—67		68—70		71—73		74—77		78—80	
I.	Mittel,	—		—		2,22		2,40		3,09		5,03		6,90	
	Maximum und Minimum	—	—	—	—	2,40	1,35	2,57	2,35	8,42	1,71	15,—	2,45	10,96	2.27
II.	Mittel,	—		—		—		3,30		3,50		5.08		8,10	
	Maximum und Minimum	—	—	—	—	—	—	—	—	4,84	2,00	6,40	4,50	21,35	3,19
III.	Mittel,	1,28		—		3,—		3,—		3,—		5,—		10,33	
	Maximum und Minimum	2,50	1.20	—	—	32,20	2,50	—	—	5,11	2,50	38,50	2.90	—	—
IV.	Mittel,	—		—		4,90		—		7,20		8,33		11,15	
	Maximum und Minimum	—	—	—	—	—	—	—	—	14,—	2,00	38,50	2,20	17,14	2,34
V.	Mittel,	—		—		2,25		—		3,—		2,74		4,—	
	Maximum und Minimum	—	—	—	—	2,45	1,88	—	—	7,17	2,25	6,07	2,24	12,—	2,60
VI.	Mittel,	1,35		2,80		3,—		3,01		5,—		8,60		11,41	
	Maximum und Minimum	2,10	0,90	4,13	2,53	4,13	2,50	5,63	2,45	13,84	2,—	10,66	6.23	12.23	11,09
VII.	Mittel,	2,34		3,60		9,25		—		17,—		12.13		14,52	
	Maximum und Minimum	—	—	4,55	2,32	16,50	4,20	—	—	28,35	6,81	29,—	6,25	21,52	9,35
VIII.	Mittel,	—		—		—		2,30		3,70		5,22		13.—	
	Maximum und Minimum	—	—	—	—	—	—	—	—	5,30	2,50	10,86	3,60	27,—	3,50

allen Städten gemacht worden, über die wir wissenschaftliche Berichte haben, daß mit der Lebhaftigkeit der Bebauung die Bodenpreissteigerung wächst. Beim Darniederliegen der Bautätigkeit wurde im allgemeinen ein Preisrückgang verzeichnet. Für Gera sind beide Beobachtungen gleichfalls zutreffend. So ziehen in den günstigen Bauperioden, 1874—1877 in den Zonen I, II, VI, 1884—1886 in II, IV—VIII, 1896—1898 in I, III, IV und VII, die Bodenpreise bedeutend an. In den ungünstigen Baukonjunkturen der Jahre 1871/72, 1882/83, 1892/1895 und besonders 1899/1902 finden wir ein beträchtliches Zurückgehen oder mindestens Stagnieren der Preise.

Ein Stagnieren bezgl. geringes Steigen der Bodenpreise finden wir 1871/72 in den Bezirken I, II, V, 1882/83 in V, I, II, 1892/95 in I und V. Einen beträchtlichen Rückgang hingegen zeigen 1882/83 die Bezirke III, VI, VIII, 1892/1895 II, VI, VII und 1899/1902 I,

Baugelände. Tab. 14.

<table>
<tr><th colspan="2">81–83</th><th colspan="2">84–86</th><th colspan="2">87–89</th><th colspan="2">90–92</th><th colspan="2">93–95</th><th colspan="2">96–98</th><th colspan="2">99–1901</th><th colspan="2">1902–05</th></tr>
<tr><td colspan="2">7,84</td><td colspan="2">9,29</td><td colspan="2">12,19</td><td colspan="2">13,40</td><td colspan="2">12,73</td><td colspan="2">18,43</td><td colspan="2">13,—</td><td colspan="2">18,70</td></tr>
<tr><td>11,70</td><td>3,75</td><td>13,22</td><td>4,—</td><td>19,—</td><td>6,55</td><td>18,38</td><td>10,—</td><td>20,—</td><td>9,15</td><td>29,64</td><td>6,27</td><td>—</td><td>—</td><td>25,—</td><td>12,50</td></tr>
<tr><td colspan="2">8,62</td><td colspan="2">12,73</td><td colspan="2">16,30</td><td colspan="2">15,—</td><td colspan="2">12,50</td><td colspan="2">13,90</td><td colspan="2">12,75</td><td colspan="2">—</td></tr>
<tr><td>15,64</td><td>3,26</td><td>24,92</td><td>6,26</td><td>19,64</td><td>13,15</td><td>31,90</td><td>8,03</td><td>14,40</td><td>9,57</td><td>21,84</td><td>6,60</td><td>18,25</td><td>10,—</td><td>—</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="2">8,30</td><td colspan="2">9,40</td><td colspan="2">14,—</td><td colspan="2">17,70</td><td colspan="2">19,08</td><td colspan="2">26,06</td><td colspan="2">18,05</td><td colspan="2">24,03</td></tr>
<tr><td>11,67</td><td>8,—</td><td>14,13</td><td>6,68</td><td>18,09</td><td>12,—</td><td>20,—</td><td>10,—</td><td>19,20</td><td>18,95</td><td>52,72</td><td>12,78</td><td>26,—</td><td>13,70</td><td>25,32</td><td>15,—</td></tr>
<tr><td colspan="2">18,—</td><td colspan="2">20,—</td><td colspan="2">25,—</td><td colspan="2">28,10</td><td colspan="2">30,—</td><td colspan="2">41,13</td><td colspan="2">39,40</td><td colspan="2">24,—</td></tr>
<tr><td>44,33</td><td>9,40</td><td>38,07</td><td>10,65</td><td>36,32</td><td>17,—</td><td>40,21</td><td>17,—</td><td>77,38</td><td>19,—</td><td>78,—</td><td>24,—</td><td>52,88</td><td>22,—</td><td>25,32</td><td>16,90</td></tr>
<tr><td colspan="2">4,50</td><td colspan="2">8,—</td><td colspan="2">14,—</td><td colspan="2">14,—</td><td colspan="2">16,30</td><td colspan="2">16,40</td><td colspan="2">16,80</td><td colspan="2">15,30</td></tr>
<tr><td>7,40</td><td>2,45</td><td>13,47</td><td>3,51</td><td>22,78</td><td>3,08</td><td>14,22</td><td>12,10</td><td>24,11</td><td>5,21</td><td>28,90</td><td>7,50</td><td>39,05</td><td>7,50</td><td>28,75</td><td>13,17</td></tr>
<tr><td colspan="2">9,79</td><td colspan="2">17,72</td><td colspan="2">23,80</td><td colspan="2">20,—</td><td colspan="2">21,44</td><td colspan="2">24,64</td><td colspan="2">30,—</td><td colspan="2">27,50</td></tr>
<tr><td>21,11</td><td>7,85</td><td>27,47</td><td>7,38</td><td>33,75</td><td>13,07</td><td>24,78</td><td>9,36</td><td>38,50</td><td>5,83</td><td>40,—</td><td>16,23</td><td>34,88</td><td>28,66</td><td>—</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="2">24,45</td><td colspan="2">36,20</td><td colspan="2">17,08</td><td colspan="2">31,52</td><td colspan="2">29,22</td><td colspan="2">42,07</td><td colspan="2">—</td><td colspan="2">36,30</td></tr>
<tr><td>30,—</td><td>20,25</td><td>65,50</td><td>11,50</td><td>20,50</td><td>14,64</td><td>69,44</td><td>16,—</td><td>44,11</td><td>15,—</td><td>48,13</td><td>20,—</td><td>—</td><td>—</td><td>36,57</td><td>32,44</td></tr>
<tr><td colspan="2">11,11</td><td colspan="2">17,—</td><td colspan="2">19,64</td><td colspan="2">25,60</td><td colspan="2">33,—</td><td colspan="2">28,16</td><td colspan="2">28,—</td><td colspan="2">23,—</td></tr>
<tr><td>22,44</td><td>6,26</td><td>30,40</td><td>8,30</td><td>24,—</td><td>15,26</td><td>34,56</td><td>10,—</td><td>44,11</td><td>15,78</td><td>48,50</td><td>10,05</td><td>32,—</td><td>17,60</td><td>50,—</td><td>12,—</td></tr>
</table>

II, III, IV und VII. (Vgl. hierzu speziell noch „Graphische Darstellung der Tabelle 14“ am Schluß.) Aber trotz des Rückganges der Bodenpreise während der letzten Jahre lassen die Zahlen erkennen, daß die Preise dennoch außerordentlich hohe sind. Ein weiterer Rückgang scheint jedoch nicht mehr zu erfolgen. Eine lebhafte Bautätigkeit, veranlaßt durch einen neuen Aufschwung der Geraer Industrie, hat zur Zeit wieder eingesetzt; die Grundstückspreise erfahren eine neue Steigerung.

Wir haben nun gesehen, daß die Preisreduzierung in Zeiten ungünstiger Baukonjunkturen sich jedoch nur auf einige Bezirke und fast regelmäßig auf dieselben beschränken. Als Erklärung hierfür muß angegeben werden, daß es sich hier fast durchweg um Quartiere mit starker Arbeiterbevölkerung handelt. In Bezirken mit Arbeiterwohnungen hatten sich teilweise besonders kapitalschwache

Bauunternehmer engagiert, und diese mußten beim Erlahmen der Bautätigkeit, um nicht allzugroße Verluste an Zinsen zu erleiden, das Baugelände zu einem annehmbaren Preise losschlagen, wenn außerdem eine Preisermäßigung nicht durch Zwangsverkäufe eintreten sollte.

Da sich die besseren Wohnbezirke Private und kapitalkräftige Bauunternehmer zum Spekulationsfelde erwählt hatten, diese aber Zinsverluste leichter zu ertragen vermochten, ließ sich in diesen Bezirken ein Sinken der Bodenpreise fast nie bemerken. Nur die letzte Stockung im Baugewerbe machte sich durch einen Preisrückgang in fast allen Zonen bemerkbar. Zu einem Baukrach ist es jedoch in Gera, es muß dies besonders hervorgehoben werden, da fast alle Großstädte und ein gut Teil der Mittelstädte darunter zu leiden hatten. nie gekommen, da, wie bereits mehrmals gestreift, sich eine große Anzahl reicher Privater an der Spekulation beteiligte, die eine ungünstige Konjunkturänderung leicht verschmerzen konnte.

Wenn daher Eberstadt[1]) schreibt: „Durch die verminderte Nachfrage während der schweren Krisis von 1900/01 ist in dem Preise des Baugeländes keine allgemeine Veränderung hervorgebracht worden; die allgemeine Erschütterung ist an der Bodenbewertung eindruckslos vorübergegangen“, so dürfte sich dies nach unserer obigen Betrachtung für Gera nicht bewahrheiten.

In Tabelle 14 würde sich noch ein homogeneres Bild der Bodenpreise ergeben, wenn die Fortlassung der Preise für Eckgrundstücke bewirkt worden wäre. Die Preise, die für Eckgrundstücke bezahlt wurden, waren teilweise ganz horrende und gingen öfters über das Doppelte der Durchschnittspreise des betreffenden Straßenareals hinaus. Der Grund liegt einmal in der größeren Arealabtretung zum Straßenbau, andernteils in der größeren Ausnutzbarkeit der Fläche. Als z. B. der sächsische Bahnhof im IV. Bezirk errichtet wurde, stellten sich die Preise pro Quadratmeter bei Eckgrundstücken teilweise dreimal so hoch als bei benachbarten Mittelgrundstücken. So wurde 1894 in diesem Bezirk der Quadratmeter einer Eckparzelle mit 77,38 M. bezahlt; ein anderes Eckgrundstück erlangte 1897 den Preis von 67 M. Diese hohen Bodenpreise für Eckgrundstücke finden sich jedoch in allen Bezirken. So wurde, um wenigstens noch eines der vielen Beispiele anzuführen, im II. Bezirk, der wie bereits gesehen die durchschnittlich niedrigsten Bodenpreise aufzuweisen hat, 1892 bei einem Eckgrundstück 31,20 M. pro Quadratmeter erzielt, während der Durchschnittspreis für Mittelbaustellen 15 M. betrug. Diese hohen Preise, die für Eckgrund-

---

[1]) R. Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, Jena 1907, S. 88.

stücke in Wohnstraßen bezahlt werden, haben ihre Ursache mit in dem Umstand, als die Parterreräume auch hier zu Geschäftswecken verwendet werden.

Bevor wir uns den Preisen für Gelände an der Peripherie zuwenden, wollen wir noch kurz eine Zusammenfassung der Bodenpreise für Bauparzellen für die gesamte Stadt, nach Jahrzehnten geordnet, betrachten. Es ergibt sich folgendes:

1861—1870:	3,75 M.	100 %	Max.:	16,50 M.;	Min.:	1,35 M.
1871—1880:	8,25 M.	220 %	„	28,35 M.;	„	2.50 M.
1881—1889:	14,89 M.	397 %	„	65,50 M.;	„	3,50 M.
1890—1898:	22,88 M.	610 %	„	78,— M.;	„	6,27 M.
1899—1905:	23,34 M.	622 %	„	52,— M.;	„	7,50 M.

Aus dieser Tabelle sehen wir, daß die größte Wertsteigerung in den 90er Jahren stattgefunden hat. Der Quadratmeter Baugelände kostete 1899—1905 doch mehr als sechsmal soviel als in den Jahren 1861—1870.

Die Preise auf Tab. 15 (s. S. 82) sind möglichst nach Jahrzehnten zusammengefaßt und nach den Himmelsrichtungen unter Beifügung der sie umfassenden Zonen gegliedert. Die Preise verstehen sich in Mark pro Quadratmeter. Der Boden, der hier in Frage kommt, ist entweder Ackerland oder Wiese und wird dementsprechend benutzt. Die höchsten Preise zu Beginn als auch am Ende unserer Periode zeigt der Norden. Die Anlage des Bahnhofes im Jahre 1858 hatte eine Preissteigerung aller Parzellen im Bereiche dieses Bezirkes hervorgerufen. Man erwartete damals auch, daß sich die Stadt stärker nach jener Richtung, wie es tatsächlich geschehen ist, ausdehnen würde. Daß die Bodenpreise an der Peripherie in den drei letzten Zonen heute so hohe sind, liegt einmal daran, daß der städtische Grund und Boden bald überbaut sein wird, und dann vor allem noch daran, daß sich für diese Bezirke bereits spezielle Bebauungspläne vorfinden, die dem noch auf Jahre hinaus rein landwirtschaftlich benutzten Grund und Boden einen höheren Wert geben. Durch die Eingemeindung des Vorortes Bieblach (Oktober 1905) im Nordosten hat ja die Stadt wiederum eine bedeutende Zufuhr von Bauland erhalten. Für diese Arbeit konnte sie jedoch nicht mehr in Betracht kommen. Hervorgehoben möchte nur noch werden, daß die städtische Bebauung auch bereits auf diesen Bezirk übergegriffen hat.

Die niedrigsten Preise finden wir in der I. Zone, in der, wie wir bereits aus Tabelle 13 und 14 gesehen haben, auch die Bodenpreise für Bauland am niedrigsten stehen. Der Preis von durchschnittlich 1,50 M. pro Quadratmeter bezieht sich auch hier gleichfalls auf Areal, für das bereits die Bebauungspläne aufgestellt sind. Grundstücke hinter dem Ferberturm nach der Flur Zschippern und

Bodenpreise für nicht aufgeschlossenes Gelände an der jetzigen Peripherie. Tab. 15.

		bis 1860	1861–70	1871–80	1881–90	1891–1900	1901–05
I. Ost-Südosten (Bezirk II u. III)	Mittel	0,30	0,30	0,43	0,43	0,67	1,50
	Max. u. Min.	0,35 | 0,24	— | —	0,70 | 0,32	0,65 | 0,27	2,— | 0,40	1,60 | 1,10
II. Westen (Bezirk V)	Mittel	0,40	0,50	1,39	2,29	4,28	3,—
	Max. u. Min.	0,55 | 0,27	0,70 | 0,43	1,87 | 0,55	3,15 | 0,40	7,50 | 0,60	— | —
III. Norden (Bezirk VII u. teilweise VIII)	Mittel	0,60	0,75	2,65	3,10	3,—	6,85
	Max. u. Min.	1,— | 0,43	4,90 | 0,58	5,85 | 0,74	5,— | 2,80	6,— | 1,50	— | —
IV. Nord-Osten (Bezirk VIII u. teilweise I)	Mittel	0,45	0,61	0,83	1,40	3,51	4,46
	Max. u. Min.	— | —	1,35 | 0,40	2,00 | 0,40	3,65 | 0,40	13,— | 0,40	7,91 | 0,60

Thränitz zu werden auch heute noch mit einem Preis von durchschnittlich 60 Pfennig pro Quadratmeter bewertet.

Werfen wir noch einen Blick auf die zukünftige Ausdehnung der Stadt, so läßt sich ungefähr folgendes sagen: Durch die Anlage der beiden neuen Kasernen im Nordosten der Stadt wird voraussichtlich hier zunächst eine enge Verbindung mit der Stadt erstrebt werden. Die Bautätigkeit hat ja hier auch bereits eingesetzt. Das meiste Areal, das hier in Kürze zur Bebauung kommt, befindet sich in Händen von Spekulanten und Bauunternehmern. Um ihr Land der Bebauung zugänglich zu machen, sind mehrere Straßen bereits von Spekulanten erbaut worden. Für Bauplätze wurden hier bereits 8—12 M. pro Quadratmeter bezahlt, und an bester Lage gegenüber dem Haupteingange werden bereits 20 M. pro Quadratmeter gefordert. Greift erst eine lebhaftere Bautätigkeit Platz und sind die Kasernen einmal bezogen, so wird hier eine ganz bedeutende Bodenpreissteigerung stattfinden. Zu wünschen steht nur, daß wir hier nicht dieselben Zustände erleben mögen, wie sie eben das benachbarte Plauen gesehen hat. Hier wurde in kürzester Zeit mit der Stadt von einem ihr weitab gelegenen Kasernement eine völlige Verbindung geschaffen. Die Folgen waren ein ganz gewaltiger Baukrach, an dem die Stadt noch heute schwer leidet.

Eine weitere lebhafte Ausdehnung wird dann der Westen (Bezirk V) bezgl. Südwesten mit dem Vororte Debschwitz nehmen. Der Grund hierfür wäre in der Dezentralisation der gewerblichen Betriebe zu suchen. Der teuere städtische Boden verdrängte die Industrie mehr und mehr. In dem letzten Jahrzehnt hat sich nun besonders an Debschwitzer Flur, wo Gelände unter den günstigsten Bedingungen ausreichend zu erhalten ist, eine größere Anzahl gewerblicher Betriebe etabliert. Während der angrenzende Bezirk V mit zahlreichen Villen und teilweise landbaumäßig bebaut werden wird, wird der Vorort Debschwitz, wenn er sich in seiner heutigen Bebauung fortentwickelt, die Niederlage für Mietskasernen bleiben. Die Behausungsziffer ist hier ja auch von 10,6 im Jahre 1871 auf 21,4 im Jahre 1905 gestiegen; 1895 betrug sie sogar 21,8.

Eine langsamere Ausbauung wird schließlich im Nordwesten der Bahnanlage in Cuba-Untermhaus folgen und dann in den Arbeiterquartieren im Osten und Südosten der Stadt.

Haben wir uns im vorangegangenen mit den bestehenden Bodenpreisen beschäftigt, so wollen wir jetzt versuchen, uns über die Ursachen der Bodenpreissteigerung, die wir ja nur in eklatanten Fällen angegeben haben, klar zu werden. In der Literatur zur Wohnungsfrage tritt uns ein heißer Streit über die Wirkung der Bodenspekulation entgegen. Hart prallen die Meinungen aneinander, der Kampf wird teilweise mit der größten Erbitterung geführt. Die eine Partei

gibt der Spekulation, die wir im Gegensatz zu Eberstadt[1]) nur als eine Begleiterscheinung in unserem Städtebau betrachtet wissen möchten, die größte Schuld an den hohen Bodenpreisen und verpönt sie auf diesem Gebiete wirtschaftlicher Tätigkeit; die andere Partei hingegen hält sie für erforderlich und schreibt ihr keinen maßgebenden Einfluß auf die Bodenpreissteigerung zu. Hauptvertreter der ersten Richtung sind vor allem: Rudolf Eberstadt, Fuchs, Schmoller, Brentano, von Mangoldt, Damaschke usw. Bei ihnen kehrt gleichmäßig die Anklage gegen die Bodenspekulation wieder. Zu den Vertretern der anderen Partei, die der Bodenspekulation wenig oder keinen Einfluß auf die Bodenpreissteigerung zuschreiben, gehören: Andreas Voigt (vgl. besonders Kleinhaus und Mietkaserne, Berlin 1905), Adolf Weber (Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, Leipzig 1904), J. V. Bredt (Der Wertzuwachs an Grundstücken und seine Besteuerung in Preußen, Berlin 1907), Eugen Philippovich, Stein usw.

Von den Gegnern der Bodenspekulation haben besonders die Schriften Eberstadts weitverbreitete Beachtung gefunden. In seinem Werke „Rheinische Wohnverhältnisse“, Jena 1903, bringt er S. 93 folgendes: „Die Bodenspekulation ist hier wie überall der natürlichen Preisbildung entgegengesetzt; ihr Interesse besteht darin, eine künstliche Preisbildung hervorzubringen. Gerade bei reichlichem Geländebestand und entsprechender Ankaufsmöglichkeit finden wir deshalb die spekulative Preistreiberei am stärksten entwickelt; und so stehen die Bodenpreise da am höchsten, wo sie nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage am niedrigsten stehen sollten. . . . Der paradoxe Satz: „Je größer der verfügbare Geländebestand, um so stärker die spekulative Preissteigerung“ zeigt uns nur eine Seite des verwickelten Prozesses, die wir hier hervorzuheben hätten“.

Gegen diese „auf den Kopf gestellten“ Gesetze wendet sich sogar Fuchs, der sonst Eberstadt in allen Ausführungen zur Seite steht.

Fuchs bringt in seinem Werke: „Zur Wohnungsfrage“, Leipzig 1904, in der 4. Abhandlung „Rheinisches Wohnungswesen“ S. 81 ff. eine Besprechung des Eberstadtschen Buches. Die Besprechung läuft vor allem darauf hinaus, die von Eberstadt besonders im II. Teil seines Werkes zu schroff formulierten, teilweise auf den Kopf gestellten Folgerungen und rhetorischen Übertreibungen zu berichtigen. S. 94 weist Fuchs nun darauf hin, daß das einfache natürliche Preisgesetz von „Angebot und Nachfrage“ beim städtischen Boden, dem er einen Monopolcharakter zuspricht, nicht so einfach anzuwenden sei. Es müsse hier das Preisgesetz für Monopolgüter berücksichtigt werden.

---

[1]) Eberstadt, Spekulation . . . S. 4.

Dies Preisgesetz, führt Fuchs aus, ist auch für die Stadt im Flachland, die nach Eberstadt eine Ausnahme machen soll, solange nicht eine, bei uns jedenfalls nicht übliche Entwicklung der Verkehrsmittel damit sofort Hand in Hand, oder richtiger, ihr vorausgeht, und selbst dann nicht ganz, anwendbar. Auf S. 97 kommt er dann zu den Folgerungen, daß die Bodenspekulation auch hier wie überall keineswegs der natürlichen Preisbildung entgegengesetzt ist, daß ihr Interesse darin bestehe, viel zu gewinnen, und dies werde je nachdem im Verfolg der natürlichen oder durch Hervorrufung einer künstlichen Preisbildung erzielt. Eine so souveräne Macht, wie sie Eberstadt ihr vindiziert, habe die Bodenspekulation eben doch nicht.

Weiter wird von Eberstadt und seinen Anhängern behauptet, daß die Bodenspekulation ihr Streben darauf richte, alles zu erreichende Terrain aufzukaufen, es von der Bebauung zurückzuhalten und dadurch die Bodenpreise ganz bedeutend verteuere. Hierin sehen sie auch die wirtschaftliche Schädlichkeit der Bodenspekulation. In seinem Werke „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“ führt Eberstadt auf S. 182/83 ein Zitat von G. Haberland[1]) an: „Jedermann, der Grund und Boden entweder ererbt hat oder der denselben auf Spekulation kauft, behält ihn in der sicheren Voraussicht, daß der zurzeit vorhandene Grundwert sich mit jedem Jahre erhöhen wird und daß er ein besseres Geschäft dabei macht, als wenn er den zeitweiligen Grundwert zu Gelde macht und das Kapital in zinstragenden Papieren anlegt. Wenn es auch zahlreiche Beispiele gibt, in denen solche Spekulationen nicht den gewünschten Erfolg gehabt haben, so ist in der Mehrzahl der Fälle derartigen Terrainbesitzern außer der landesüblichen Verzinsung ein ganz erheblicher Gewinn bei dieser Spekulation verblieben“. Eberstadt bemerkt hierzu ebenda: „als bündigster und schlüssigster Beweis dient indes wohl, wie ich glaube, die soeben angeführte Darlegung; der Vorstand einer unserer größten Bodengesellschaften (Haberland) bezeichnet hier das Festhalten des Bodens als allgemeine Erscheinung und sogar als die den Interessen jedes Bodenbesitzers entsprechende Handlung. An dieser gewiß sachgemäßen und unanfechtbaren Schilderung dürften sich wohl die Verteidiger der Bodenspekulation genügen lassen“. Hiernach müßten nun die Befürworter der Bodenspekulation die Eberstadtsche Theorie anerkennen. Ob sie das tun werden?! Uns ist es nicht möglich, diesen Ausführungen bedingungslos beizupflichten. Gewiß, ein gut Teil Wahrheit mag in obigen Ausführungen verbürgt sein; aber in unseren Betrachtungen haben wir gesehen, daß ein „Festhalten und

---

[1]) Georg Haberland, Der preußische Gesetzentwurf zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse S. 47.

Aussperren“ von Baugelände nur seitens Privater zu bemerken ist, hingegen nicht von gewerbsmäßigen Spekulanten.

Von bodenreformatorischer Seite wird selbst noch weiter gegangen. So schreibt Pohlmann[1]): „Wäre der Spekulant nicht dazwischen getreten, so hätten bona fide Reflektanten das Land zum Preise erstehen können, den er selbst bezahlte. Dann wäre es eben nicht künstlich zurückgehalten worden“. Pohlmann wird wohl nicht behaupten wollen, daß der Bodenpreis dann vielleicht den niedrigen Ackerwert behalten hätte. Entweder hätte dann der Käufer einfach dem Urbesitzer den hohen Bodenpreis bezahlen müssen, den er jetzt dem Bodenspekulanten zahlt, oder der erhöhte Bodenpreis wäre später im Preise des Gebäudes zum Ausdruck gekommen. Der wesentliche Nachteil würde dabei nur der sein, daß der Urbesitzer sein Land vielleicht zu dieser Zeit noch lange nicht hergegeben hätte, während hingegen der Spekulant alles versucht hat, sein Terrain so schnell als möglich durch Anlage von Straßen zu erschließen und zur Bebauung zu bringen. Unsere Ausführungen werden speziell von J. V. Bredt bekräftigt.[2]) Bredt, der zwischen Preistreiberei und Bodenspekulation unterschieden haben will, sagt: „es ist demnach also zuzugeben, daß die Spekulation die Grundrentenbildung beschleunigen und zeitweise die Preise steigern kann. Wohlbemerkt aber gilt dies nur bis zu dem Zeitpunkt, an welchem alles vorhandene Gelände einer bestimmten Bodenklasse bebaut ist. Wenn dies der Fall ist, kostet der Boden nicht mehr, als er kosten würde, wenn niemals mit ihm spekuliert worden wäre. Die Grundrente ist eben für jedes Grundstück zu jeder Zeit eine fest bestimmte Größe. Aus Menschenliebe hält niemand seinen Boden billiger als nötig ist, vielmehr verlangt jeder Eigentümer so viel, als er zu bekommen Aussicht hat. Das aber ist nicht mehr, als der Boden tatsächlich abwirft. Mehr kann daher auch ein Spekulant nicht bekommen“.

Auch Weber, Philippovich und Stein kommen bei ihren ausführlichen Untersuchungen über das Wesen der Spekulation zu dem Ergebnis, daß durch sie weder ein Fernhalten des Baulandes vom Markte noch eine Bodenpreissteigerung verursacht werde. Und selbst Adolf Wagner äußert sich in „Wohnungsnot und städtische Bodenfrage“ (Soziale Streitfragen, Heft XI S. 22), daß „allgemein die Baustellen und städtischen Grundstücke in einem bestimmten Zeitpunkte unter den gegenwärtigen Verhältnissen schon einen Maximalwert haben. So beliebig höher treiben kann man den Wert der Grundstücke keineswegs“. Und Andreas Voigt[3]) schreibt: „Über die durch

[1]) Volksstimme 1904 S. 284.
[2]) J. V. Bredt a. a. O. S. 17.
[3]) Andreas Voigt, Kleinhaus und Mietkaserne S. 132.

den Mietertrag bestimmte Grenze vermag daher keine Spekulation auf die Dauer den Bodenwert emporzutreiben. Nur in Zeiten sogen. wilder Spekulation kommt es überhaupt vor und rächt sich dann regelmäßig durch einen nachfolgenden Preissturz. In der Regel und bei ruhigem Gang der Geschäfte bleibt der Spekulationspreis dauernd unter dem möglichen Maximum; wie wäre es sonst möglich, einen Gewinn zu erzielen — und Gewinne werden doch regelmäßig bei der Spekulation gemacht. Der Ertragswert des bebauten Landes ist und bleibt also die äußerste Preisgrenze, die Höhe der Mieten entscheidet in letzter Linie auch für den Spekulationspreis". Dies wird analog der Grundrententheorie von Ricardo auch von A. Weber[1]) bestätigt, der in seinen Untersuchungen zu dem Ergebnis gelangt: „die Rente ist hoch, weil die Miete hoch ist".

Als Hauptursache der hohen Bodenpreise müssen wir vielmehr das Wachsen der Städte, bedingt durch eine blühende Industrie und großen Handel, selbst ansehen. Auch eine bedeutende Spekulation stellt sich nur in solchen Orten ein. So legt erst Fuchs in seiner kritischen Betrachtung Eberstadts „Rheinische Wohnverhältnisse" bei Betrachtung der Ergebnisse der drei rheinischen Städte Düsseldorf, Elberfeld und Barmen die Ursachen der von Eberstadt gefundenen Resultate, daß die Bodenwertentwicklung in Düsseldorf einerseits, Elberfeld und Barmen andererseits das natürliche Preisbildungsgesetz von Angebot und Nachfrage umkehre, da naturgemäßerweise die Bodenwerte auf reichlich vorhandenem, leicht zugänglichem und leicht bebaubarem Gelände (Düsseldorf) am niedrigsten, während dort (Elberfeld, Barmen), wo die Bodenverhältnisse ungünstig sind und die Stadterweiterung auf Geländeschwierigkeiten stößt, am höchsten stehen müßten, klar und kommt an der Hand der Bevölkerungszunahme der drei Städte während der letzten Blüteperiode zu dem Ergebnis, daß „je größer die Stadt ist oder bezüglich und je mannigfaltiger und vielseitiger die Erwerbsmöglichkeiten in ihr sind — denn zwischen beiden besteht gewöhnlich eine Wechselwirkung — desto höher sind die Mieten (wie ja auch die Löhne) und desto größer ist die Spekulation. Denn auch diese lebt nicht im luftleeren Raume, sondern die Luft, in der sie allein gedeiht, ist immer das wirkliche Wachstum und die weitere Wachstumsmöglichkeit einer Stadt, die sie nur antizipiert und häufig übertreibt".

In Zusammenhang mit der Bodenspekulation brachte nun Eberstadt vor allem die Verteuerung der Wohnungen und den Bau von Mietskasernen, wobei unter Mietskasernen Wohnhäuser mit großen Seitenflügeln und Hintergebäuden zu verstehen sind, im Gegensatz zur gedrängten Bauweise, wie Eberstadt die senkrechte Häufung der

---

[1]) Adolf Weber a. a. O. S. 124.

Stockwerke nennt. Eberstadt[1]) faßt das Ergebnis seiner Untersuchung in den Satz zusammen: „Je höher der Bau, je höher die Mieten". Er fährt dann fort: „So oft innerhalb eines Stadtbezirkes die gedrängte vier- und fünfgeschossige Bauweise dem niedrigen Flachbau an die Seite tritt, zeigt es sich, daß bei privatwirtschaftlicher Bautätigkeit der höhere Bau trotz der stärkeren Ausnutzung der Grundfläche höhere Mieten fordert". Diese Ausführungen wurden von einem Teil der Nationalökonomen freundlichst aufgenommen, bei einem anderen Teile regten sie zu lebhaftem Widerspruch an.

Speziell Andreas Voigt nimmt in „Kleinhaus und Mietkaserne" dagegen Stellung. Auf S. 68—93 gibt er hier eine detaillierte Abhandlung über die Höhe der Baukosten bei Hochbauten und ihren Einfluß auf die Mietpreise. Da Eberstadt[2]) Voigt Fälschung des Materials vorwirft, müssen wir uns einstweilen ein Eingehen auf diese Materie versagen. Es sei nur so viel angeführt, daß Voigts[3]) Ausführungen in dem Satze gipfeln, daß die relativen Baukosten, d. h. die Einheit des erhaltenen Wohnraumes, gemessen entweder in Kubikmetern oder auch, unter Voraussetzung normaler Zimmerhöhe, einfacher in Quadratmetern der Wohnfläche — mit der Größe des Gebäudes, namentlich auch mit der Höhe oder der Zahl der Geschosse abnehmen. Er fährt dann fort: „Wenn also in einer Stadt etwa verschiedene Baubezirke mit verschiedener Intensität der Bebauung bestehen, dann wird der Bodenpreis am höchsten sein, wo die höchste Bebauungsintensität herrscht, am niedrigsten, wo die Bebauung extensiv ist, denn hier sind die relativen Baukosten hoch, dort sind sie niedrig. Man braucht sich daher gar nicht so sehr darüber zu erregen, daß in Städten mit intensiver Bebauung die Bodenpreise hoch sind und die Mietkaserne die Bodenpreise verteuert; daß sie die Wohnungen verteuert, folgt daraus noch keineswegs".

Das Musterbeispiel, das uns nun Voigt und Geldner im 10. Kap. ihres Werkes vorführen, bringt leider nicht den erwünschten Beweis. Es zeigt uns, daß trotz des hier noch künstlich reduzierten Bodenpreises (vgl. hierzu Eberstadt, Spekulation etc. S. 99, 107, 108) Wohnungen mit billigen Mieten nicht gebaut werden konnten. Von 125 im „Goethepark" eingebauten Wohnungen gab es deren nur 16 in der Preislage von 400—500 M. und insgesamt 21 in der Preislage von 400—700 M. Wir müssen aber auch wohl annehmen, daß dieser sogen. „Goethepark" weniger als Gebäude für Arbeiterwohnungen gebaut ist. Es wäre wohl besser gewesen, A. Voigt

---

[1]) R. Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse S. 97.

[2]) Eberstadt, Spekulation im neuzeitlichen Städtebau S. 41 ff.

[3]) A. Voigt, Über kommunale Boden- und Wohnungspolitik, Vortrag 8. Februar 1905 S. 13 ff.

hätte an einigen für Berlin typischen Mietkasernenbauten für Kleinwohnungen den Eberstadtschen Satz „Je höher der Bau, je höher die Mieten“ zu widerlegen versucht.

In seinen „Rheinische Wohnverhältnisse“ schreibt Eberstadt S. 98: „Bei mehrstöckigen Gebäuden ermäßigen sich allerdings in der Regel die auf das einzelne Stockwerk entfallenden Baukosten; aber diese proportionale Ermäßigung tritt — wie Landesbaurat Goecke berechnet hat und mehrfach bestätigt wurde — nur bis zu einer gewissen Bauhöhe ein, nämlich etwa bis zum 3. Geschoß, nur teilweise dagegen noch bis zum 4. Geschoß“. Leider stehen uns für Gera keine Berechnungen zur Verfügung, um über diese strittige Frage Aufschluß geben zu können. Wollten wir jedoch, wie es speziell die Bodenreformer verlangen, zum Einfamilienhaus zurückkehren, dem dann nach Umkehrung des Eberstadtschen Satzes also die niedrigsten Mieten entsprechen müßten, so würde dies, wie uns folgendes Beispiel zeigen wird, nicht zutreffen. Nachdem der Gemeinnützige Bauverein seine Bautätigkeit beendet hatte, wurde ihm durch einen Großindustriellen ein größeres Terrain abgekauft, auf dem Arbeitermusterhäuser errichtet werden sollten (vgl. Kap. 2 S. 49). Bei guter Unterkellerung stellten sich diese Parterrehäuser jedoch so hoch im Preise und dementsprechend die Mieten, daß schleunigst diesen Gebäuden Obergeschosse aufgesetzt werden mußten, um sie rentabel zu machen. Und hierbei war der Bodenpreis ein niedrigerer als in den benachbarten Etagenhäusern.

Wir wollen jedoch wieder speziell auf die Geraer Verhältnisse zurückgreifen und zunächst festzustellen suchen, inwieweit die Bodenspekulation die Bodenpreise verteuert resp. auf die Verteuerung der Mieten Einfluß gehabt hat. Auf S. 76 dieses Kapitels konnten wir feststellen, daß die gewerbsmäßige Bodenspekulation, anstatt die Bebauung zu hindern, gerade ein Interesse daran hat, ihre Terrains zu erschließen und umzusetzen. Im Gegensatz zu diesen Betrachtungen müssen wir die Spekulation von Privaten anführen. Näher beschäftigen soll uns nun ausschließlich diejenige Spekulation, deren Areal heute fast durchweg offen bebaut ist. Es umfaßt die Bezirke VII und VIII.

Das Areal von 6 ha wurde in den Jahren 1852—1864 angekauft. Der Quadratmeter wurde mit durchschnittlich 0,75 M. bezahlt (Max. 1 M., Min. 0,56 M.). Die Parzellierung beginnt mit dem Jahre 1862; es wurde damals 4,70 M. für den Quadratmeter erzielt. Bis 1903 waren, soviel sich feststellen ließ, 345,01 ar verkauft worden. Der Durchschnittspreis betrug für den Quadratmeter 23,59 M. Weitaus der größte Teil davon war in den 90er Jahren veräußert worden. Der Durchschnittspreis betrug hier 36,76 M. (Max. 48,13, Min. 22,50 M.). Bei dieser Spekulation, die von einem

Großindustriellen unternommen wurde und die einen enormen Gewinn brachte, hat sich ihre wirtschaftliche Schädlichkeit im grellen Lichte gezeigt. Hier hat der Spekulant durch Liegenlassen und Aussperren seines Areals vom Grundstücksmarkte schließlich so hohe Gewinne einheimsen können. Das Gebiet, das mitten in der Stadt liegt, zeigt heute noch größere zum Hohn noch landwirtschaftlich benutzte Bauplätze, obgleich Bauunternehmer ganz enorme Preise dafür geboten haben.

In dieser Spekulation ist mit Recht ein Feind unseres Wirtschaftslebens zu erblicken. Aber diese Art Spekulation kann nicht von Berufsspekulanten betrieben werden, sie ist nur von Privaten möglich, denen es auf Zinsverluste nicht anzukommen braucht. Dabei fand diese Spekulation noch auf Terrain statt, das fast ausschließlich offen bebaut ist. In Gebieten mit geschlossener Bauweise hätte ein durchschnittlich so hoher Bodenpreis in Gera nicht erzielt werden können.

Daß auch in anderen Bezirken die Spekulation lebhaft blühte, haben wir ausführlich bereits im 2. Kap. gesehen. Daß sie jedoch eine Verteuerung des Grund und Bodens und der Mieten verursacht hat, konnte nicht festgestellt werden.

Es war dem Verfasser unmöglich, trotz mehrfacher Versuche, eine Statistik über Mietpreise für verschiedene Zeiten aufzustellen, die uns über den Einfluß der Spekulation auf die Mietpreisgestaltung Aufklärung gebracht hätte. Um jedoch über diesen wichtigen Punkt nicht stillschweigend hinweggehen zu müssen, wurden wiederholt an kompetenter Stelle Erkundigungen eingezogen, wonach sich etwa folgendes feststellen ließ: In der Zeit des Aufschwungs von 1874—1880 wurde eine geringe Steigerung der Wohnungsmieten für hauptsächlich große Wohnungen, sowie Geschäftsräume, Verkaufsläden und besonders Räume für Restaurants speziell im Zentrum der Stadt beobachtet. Als dann in der Zeit von 1880—1884 die Bodenpreise stagnierten resp. etwas zurückgingen, blieben die Wohnungsmieten auf ihrer erreichten Höhe bestehen. Da die neu erbauten Häuser viele Bequemlichkeiten boten, wurden solche Wohnungen bevorzugt. Als dann 1885 ff. wieder ein Aufschwung der Geraer Industrie eintrat, zeigte sich auch sofort eine Mietsteigerung, und zwar speziell der Klein- und Mittelwohnungen. Es war dies wohl die größte Steigerung, welche die Wohnungen je erfahren haben. So wurden für Stube, 2 Kammern und Küche 190—200 M. bezahlt, während sie vorher 150 M. kosteten und jetzt mit durchschnittlich 190 M. vermietet werden. Diese Steigerung hielt aber nicht stand. Sie war nicht durch erhöhte Bodenpreise bewirkt, ihre Ursache lag vielmehr in den damaligen Verhältnissen begründet. Geht das Geschäft in den Geraer Waren gut, treffen große Bestellungen ein, wie

es damals der Fall war, so ziehen sich viele Arbeiterfamilien hier zusammen und sowohl kleine wie mittlere Wohnungen steigen plötzlich im Preise. Da nun, wie wir gesehen, die Wohnungsproduktion der aufsteigenden industriellen Konjunktur in Gera nie vorangegangen ist, vielmehr sich erst mit dieser einstellte, so war in den ersten Jahren jedes industriellen Aufschwungs immer ein Steigen der Mietpreise zu verzeichnen. Dieser jeweilige hohe Stand der Wohnungspreise konnte sich jedoch nicht halten, sobald ein Überangebot von Wohnungen eintrat; und letzteres folgte regelmäßig schon nach kurzer Zeit. Es sanken dann gewöhnlich die Preise auf ihren früheren Stand zurück. So hatten sich die Preise gegen Ende der 80er Jahre wieder ermäßigt und sind sich seitdem auch ziemlich gleich geblieben. Bei der letzten großen Bodenpreissteigerung von 1896—1898 war speziell für Villen und größere Geschäftsräume eine größere Mietveränderung wahrzunehmen; für gewöhnliche Wohnhäuser wurden keine bemerkenswerten Erscheinungen beobachtet. Die Baisse in der Geraer Industrie während der Jahre 1899—1902 zeigte, daß die alten Wohnhäuser im Innern der Stadt schwerer zu vermieten waren. Die Besitzer mußten, wenn sie vermieten wollten, durch Ermäßigung der Mietpreise entgegenkommen. Überdies standen damals noch zahlreiche Wohnungen leer. Eine weitere Mietpreissteigerung für Kleinwohnungen machte sich zuletzt im Jahre 1905 geltend; es lag dies wiederum an dem Aufschwung, den die Geraer Industrie nahm, und dem zu dieser Zeit geringen Angebot von Kleinwohnungen.

Die Betrachtungen haben hier gezeigt, daß von einem Einfluß der Bodenpreissteigerung auf die Mietpreise für Klein- und Mittelwohnungen keine Rede sein kann. Das Schwanken der Preise für diese Wohnungen wurde hauptsächlich durch die schwankende Konjunktur der Geraer Industrie verursacht, woran vor allem schuld ist, daß der Ort hauptsächlich von einer einzigen Industrie beherrscht wird. Könnten die einmal ansässigen Arbeiter beim Niedergang einer Industrie in einem anderen Geschäftszweige Beschäftigung finden, wie es in unsern Großstädten der Fall ist, so würden voraussichtlich die Mietpreise eine stetige und vor allem größere Steigerung aufzuweisen haben. Wenn auch im allgemeinen seit den 70er Jahren eine Steigerung der Wohnungsmieten Platz gegriffen hat, so ist diese doch hauptsächlich auf die erhöhten Materialpreise und erhöhten Arbeitslöhne, auf solidere Bauart, sowie auf immer neue Bequemlichkeiten, die die neuen Wohnungen bieten, als auch auf bessere architektonische Ausstattung zurückzuführen.

Unter anderen Strömungen, denen man einen Einfluß auf die Bodenpreisgestaltung zuschreibt, wäre zunächst die Intensität der Bebauung näher zu betrachten. Wenn wir zum Vergleiche Straßen mit Gebäuden von zwei Obergeschossen mit solchen von 3 Obergeschossen heranziehen,

so finden wir, daß in letzteren immer ein höherer Bodenpreis bezahlt wurde. Vor allem stützen sich die so hohen Bodenpreise im IV. Bezirk teilweise auf die größere Intensität der Bebauung dieses Quartiers, wobei jedoch auch andere Momente, wie z. B. die Lage, nicht ohne Einfluß sind. Da nun jedoch die Mietpreise für gleichartige Wohnungen in Gebäuden mit zwei oder drei Obergeschossen für Gera dieselben sind, so kommen wir zu dem Resultat, daß eine größere Intensität der Bebauung zwar die Bodenpreise verteuert, nicht aber die Mieten. Es kommt eben hier nicht darauf an, wie sich — bei gleicher Arealausnutzung — die absoluten Bodenpreise, sondern wie sich die relativen gestalten.

Wenn ein Teil der Wohnungspolitiker sich bei offener Bebauung eine Preisermäßigung verspricht, so darf dies so allgemein nicht behauptet werden.

Bei unserer Betrachtung ergab sich, daß durchschnittlich in allen Perioden die höchsten Bodenpreise in den Bezirken VII und teilweise VIII bezahlt wurden, also gerade in den Bezirken, in denen für Gera offene Bebauung bestand. In diese Bezirke zogen sich ja auch die wohlhabenden Bürger zurück, die hier ungestörter und von der Arbeiterschaft abgesondert, eben viel höhere Bodenpreise bezgl. höhere Mieten zahlen konnten. Wäre die offene Bebauung nicht strikte auf diese beiden Bezirke beschränkt geblieben, wären weitere Bezirke für offene Bebauung vorgesehen gewesen, so hätte wohl eine preismäßigende Tendenz der Bodenpreisgestaltung eintreten können. Gegen eine Erweiterung der offenen Bebauung, die wiederholt angestrebt wurde, machen sich jedoch regelmäßig von seiten der Grundstücksbesitzer Gegenströmungen geltend. Ihre Einwände bringen immer den Passus, daß ihre Grundstücke bei offener Bebauung an Wert verlieren würden. Von seiten der Befürworter der offenen Bebauung wird dann regelmäßig erwidert, daß die offene Bebauung keineswegs eine Verbilligung der Bodenpreise verlange, daß vielmehr jene Gebiete dann von der wohlhabenden Bevölkerung bevorzugt würden, von denen dann auch ein höherer Mietpreis zu erlangen wäre. Wo wohl in einer Industriestadt die wohlhabende Bevölkerung herkommen mag, die mehrere offen bebaute Viertel bewohnen kann?!

In neuerer Zeit ist nun die Baupolizei hier energisch vorgegangen. Die Einwände der Grundbesitzer wurden zurückgewiesen bezüglich unbeachtet gelassen und für große Bezirke Baubeschränkungen erlassen, so daß den Anforderungen der Gesundheitspflege im weitesten Maße Rechnung getragen wird.

Einen teilweisen Rückschlag hiervon bedeutet jedoch wieder die Zulassung der geschlossenen Bauweise in der Umgebung der neuen Kasernen. Bei drei Obergeschossen, die den Bauherren jedoch

noch nicht genügen — in Baugesuchen wurde um die Genehmigung gebeten, ein viertes Obergeschoß zur besseren wirtschaftlichen Ausnutzung des Areals errichten zu dürfen —, haben die Bodenpreise entsprechend hoch eingesetzt.

Im allgemeinen muß der Festsetzung von Baubeschränkungen eine preismildernde Tendenz zugesprochen werden. Das Bausystem, das von der Kommune für ein bestimmtes Gebiet zugelassen wird, ist doch in erster Linie mit auf die Bodenpreisgestaltung von Einfluß.

Den Kleinbau auf Kosten hygienischer usw. Forderungen zu ermöglichen — man vergleiche hierzu besonders Jäger a. a. O. S. 68, 235, der, um den Kleinbau zu fördern, enge, einfach und billig beschotterte, kanalisationsfreie Straßen, Gebäude schließlich ohne Unterkellerung usw. verlangt — dürfte einer Stadtverwaltung nicht zuzumuten sein. Wir wollen doch nicht die Londoner „slumbs" in unsere Städte wünschen!

Worin liegen die Gründe, dem Miethause die Existenz zu rauben, wo einmal das Einzelhaus für den größten Teil unserer Stadtbevölkerung zu teuer ist und dann für unsere arbeitswechselnde Arbeiterschaft eine ganz bedeutende Fesselung bedeutet? Sollte die Sterblichkeit vom dritten Stock aufwärts wirklich größer sein als in nichtunterkellerten Parterrehäusern?

Zu erwähnen wäre noch kurz die Bodenpreissteigerung, hervorgerufen durch die Verschiedenheit der Lage. Die größte Preissteigerung finden wir hier im Innern der Stadt, in der Sorge. Auf diese und wenige Nebenstraßen konzentriert sich der Verkehr, der größte Teil des geschäftlichen Lebens dieser ansehnlichen Handels- und Industriestadt. Jede kleine Verschiebung der Verkehrsrichtung übt nun auf die Bodenpreisgestaltung ihren Einfluß aus. Hierauf beruht z. B. auch der Rückgang des Bodenpreises in der großen Kirchgasse. In den neueren betrachteten Bezirken hat nun die Lage der Grundstücke sich verschiedentlich bemerkbar gemacht. Die Errichtung des Hauptbahnhofes im Jahre 1858 ließ die Bodenpreise im ganzen VII. Bezirk steigen. Desgleichen hatte die Anlage des sächsischen Bahnhofes eine kolossale Bodenpreissteigerung im Gefolge. Die Errichtung des Theaters und des Konzertsaales am Küchengarten führte dort zu einer Preissteigerung, und die Anlage der neuen Kasernements ließ in jenem Bezirk die Preise enorm anschwellen. Grundstücke am Mühlgraben, die sich speziell zu Fabrikanlagen eigneten, erlebten besonders Preissteigerungen. Wo sich eben eine Gelegenheit bot, die eine wirtschaftlich höhere Ausnutzung des Bodens ermöglichte, war sie mit einer Steigerung der Bodenpreise verbunden.

Auch Straßen, die den Verkehr nach den Vororten und anderen benachbarten Bauerndörfern vermittelten, nahmen höhere Preise an. Vor allem bildeten sich solche bevorzugte Straßen zu Geschäfts-

straßen um. Wo nicht sofort Läden in die Gebäude eingebaut waren, wurden nachträglich Geschäftsräume geschaffen, und sofort zogen die Bodenpreise an.

Auf die Gestaltung der Bodenpreise ist ferner auch die soziale Schichtung der Bevölkerung von Einfluß gewesen. Je nachdem wir es mit Straßen der wohlhabenden Bevölkerung oder mit solchen, in denen hauptsächlich die Arbeiterschaft ihr Heim aufgeschlagen hat, zu tun haben, zeigt sich eine Differenzierung in den Bodenpreisen. Wir brauchen hier jedoch nur auf die vorangegangenen Betrachtungen über die Gestaltung der Bodenpreise in den verschiedenen Straßenzügen (S. 63 ff.) zu verweisen.

C. Preise für überbauten Boden.

Daß zu gleicher Zeit nicht nur eine starke Steigerung des unbebauten, sondern auch des bebauten Bodens stattgefunden hat, mag hier nur kurz erwähnt werden. Schon zu Anfang dieses Kapitels wurde darauf hingewiesen, daß ursprünglich eine gleich umfassende Behandlung der Näherungswerte bebauten Bodens mit aufgenommen werden sollte. An jener Stelle wurden auch sogleich die Gründe angeführt, wegen derer eine solche Bearbeitung für Gera unausführbar ist. Um jedoch einige Angaben über die Preissteigerungen bebauten Bodens zu bringen, setzte sich Verfasser mit dem langjährigen Vorsitzenden des Gemeinderats zu Gera, Herrn Kommissionsrat Nitzsche, in Verbindung, der während einer mehr als dreißigjährigen Tätigkeit als Bauunternehmer am besten in der Lage war, geeignete Auskunft zu erteilen. Den folgenden Angaben liegen nun Käufe von Gebäuden auf Abbruch zugrunde. Über die Entwicklung, die sich nur auf die Hauptgeschäftsstraßen der Innenstadt bezieht, ergibt sich ungefähr folgendes:

Die Hauptverkehrsstraßen zu Beginn unserer Zeit waren die große und kleine Kirchgasse und die Johannisgasse. Ihre Bodenwerte schwankten je nach der Tiefe des Grundstücks in den 60er und 70er Jahren zwischen 50 und 70 Mark für den Quadratmeter. Heute, wo die Hauptverkehrsadern die Sorge, Johannisgasse und Schloßstraße sind, hat sich der Preis in der großen Kirchgasse nahezu auf obiger Höhe erhalten; in der kleinen Kirchgasse, Johannisgasse und Sorge ist jedoch eine beträchtliche Steigerung der Bodenwerte eingetreten. So wurden in den letzten Jahren in der Johannis- und kleinen Kirchgasse 200—500 Mark, in der Sorge 300—400 Mark (Max. 800 Mark) für den Quadratmeter bezahlt. Andere Verkehrsstraßen zeigen eine starke Abstufung; die Preise nehmen mit der Entfernung von jenen Hauptverkehrsadern bedeutend ab. Es wurden in

der Leipzigerstraße nahe der Sorge 120 Mark, nahe der Luisenstraße jedoch nur 60 Mark für den Quadratmeter bezahlt; eine ähnliche Abstufung findet sich bei der Humboldtstraße usw. Der Grund dieser starken Preisdifferenz ist vor allem in der Konzentration des Geschäftslebens auf diese wenigen Straßen zu suchen.

Haben hier die hohen Bodenpreise eine Zentralisierung des Geschäftslebens zur Folge gehabt, so haben sie andererseits wieder eine Dezentralisation der Industrie herbeigeführt. Die Steigerung der Grundrente bewirkte, daß die Fabriken mehr und mehr vom städtischen Boden vertrieben wurden und in den Vororten mit billigem Gelände Zuflucht suchen mußten. Die zu Beginn unserer Periode errichteten Fabriken am Mühlgraben und in der Nähe des Bahnhofes hatten günstige Terrains zu angemessenen Preisen erhalten. Die Fabrikanten hatten sich auch immer genügend Areal gesichert, um bei etwaigen Vergrößerungen ihrer Fabrikgebäude ungehindert zu sein. Der große Zuzug Fremder hatte gar bald die Bebauung der etwa noch für Fabrikanlagen in Frage kommenden Bauterrains mit Wohnhäusern beschleunigt. Da außerdem für einzelne Bezirke die Errichtung von Fabriken verboten worden war, so blieb einem guten Teil der Industrie nichts übrig, als ihren Sitz in die Vororte zu verlegen, wo einmal einer horizontalen Ausbreitung keinerlei Hindernisse entgegenstanden und außerdem das Gelände zu billigem Preise zu erhalten war.

II. Mietpreise.

Haben wir im ersten Teil dieses Kapitels die Gestaltung der Bodenpreise nicht ohne Interesse verfolgt, so sollen uns im folgenden die Mietpreise für Arbeiterwohnungen beschäftigen. Diese Untersuchung, wenn sie auf die betrachteten 50 Jahre hätte erstreckt werden können, würde uns ein klares Bild von der Einwirkung der Bodenpreise auf die Mietpreisgestaltung gegeben haben. Leider ließ sich dies infolge fehlenden Materials nicht durchführen. Wir müssen uns daher im folgenden mit der Tatsache begnügen, die zurzeit in Gera herrschenden Mietpreise zu kennen. Die Angaben hierüber sind den Haushaltungslisten für Gera (1905) entnommen, nachdem sie im Jahre 1904 zum ersten Male mit in jene Listen aufgenommen worden waren. Überdies ist diese Neugestaltung von einem Teil der Bevölkerung sehr skeptisch aufgenommen worden, da man irgend eine Manipulation der Steuerbehörde dahinter zu wittern glaubte. Nur die Arbeiterschaft befleißigte sich, über die Mietpreise Angaben zu machen. Erwähnt sei noch, daß von seiten einzelner Vermieter den Mietern direkt verboten wurde, Angaben hierüber ein-

zuzeichnen. Unsere Betrachtung konnte sich, da die Verhältnisse doch viel zu groß waren, nur auf einzelne typische Straßen erstrecken. Die Gestaltung der Mietpreise ist nun im folgenden auf zweierlei Art betrachtet worden. Einmal wurde die von Eberstadt (Rheinische Wohnverhältnisse S. 56) erwähnte Einteilung nach Hausgattungen akzeptiert, ferner mußte, um den Einfluß der Bodenpreise auf die Mietpreise zu erkennen, auch eine Zusammenstellung nach den unterschiedenen acht Bezirken stattfinden.

A. Allgemeines.

Ein gut Teil der älteren Stadt, namentlich die Sorge, Schloß- und Leipzigerstraße, Johannis-, kleine und große Kirchgasse, Markt, Heinrichsstraße usw. sind in der Umbildung zu einem reinen Geschäftsviertel begriffen. Die Wohnungen verschwinden hier mehr und mehr. Diese Umwandlung wird nun teils von Privaten ausgeführt, teilweise greift die Stadtgemeinde mit ein, indem sie Privaten zum Umbau ihrer Gebäude und zur breiteren Anlage dieser alten schmalen Gäßchen namhafte Beiträge leistet. Eine lebhafte Tätigkeit entwickelt auch die Stadt in Bezirken mit älteren Wohnungen. Hier sind größere Teile durch Verbreiterung der Straßen und vor allem durch Straßendurchbrüche von Grund aus umgestaltet worden. Es sei nur z. B. an die Harboustraße erinnert. Weitere große Sanierungen (Töpferstraße, Zschochern, Weberstraße) stehen im Begriff durchgeführt zu werden.

Die Straßen, die für Arbeiterwohnungen in Betracht kommen, liegen hauptsächlich im Osten, Südosten und Westen, zum kleinen Teil im Norden des Stadtgebiets. Als Hauptstraßen wären zu nennen im Osten die Altenburgerstraße, im Südosten die Richterstraße, im Süden die Süd- und Pfortenerstraße, im Westen die Friedrich-, Wiese- und Waldstraße und im Norden die Moltke- und Sedanstraße. Außerdem kämen noch im Stadtinnern hauptsächlich die Böttcher-, Alte Schloß- und Häselburggasse in Betracht.

B. Unterscheidung nach Hausgattungen.

1. Ältere schlecht erhaltene Gebäude.

Diese Kategorie von Wohnungen befindet sich fast ausschließlich im Stadtinnern, östlich, südlich und westlich vom Rathaus und noch besonders in dem alten Vororte Zschochern. Im Verhältnis zur

Gesamtzahl der Arbeiterwohnungen ist ihre Zahl nicht zu unterschätzen, wenn auch schon ein gut Teil dieser alten Gebäude, die als Hof gewöhnlich einen engen Luftschacht aufweisen, zu Straßendurchbrüchen und -verbreiterungen weggerissen worden ist. Da das Wohnen in ihnen im höchsten Grade ungesund ist, sollte die Stadt noch energischer vorgehen und versuchen, sie gänzlich auszurotten. Trotzdem diese Wohnungen teilweise als hygienisch unzureichend zu bezeichnen sind, sind sie auf dem Wohnungsmarkte keineswegs zu ignorieren. Die Stadtnähe bringt es mit sich, daß sie immer ihre Mieter finden. Der Durchschnittspreis für Wohnungen, bestehend aus Stube, Kammer und Küche, beträgt 138 M.; für Stube und Kammer 98 M. Es stellt sich demnach ein Raum bei dreizimmerigen Wohnungen auf 46 M. und bei zweizimmerigen auf 49 M. Die Räume sind dabei äußerst klein.

2. Ältere gut erhaltene Gebäude.

Was diese Gebäude anbelangt, so machen sie für Gera den größten Teil der Arbeiterwohnungen aus. Die meisten dieser Gebäude sind in den 60er und 70er Jahren erbaut worden und sind ausschließlich Massivbauten. Der mittlere Preis beträgt hier für eine dreizimmerige Wohnung 148 M., für eine zweizimmerige 119 M. Der Preis für ein Zimmer stellt sich demnach auf 49 M. bei dreizimmerigen und auf 59 M. bei zweizimmerigen Wohnungen.

3. Neuere Gebäude.

Diese Gebäude entstammen der zweiten Hälfte der 80er und den 90er Jahren; sie sind fast alle viergeschossig erbaut und sind auch geschmackvoller ausgestattet. Die Mieten sind dementsprechend höher. Für dreizimmerige Wohnungen werden durchschnittlich 164 M., für Zweizimmerwohnungen nur 123 M. bezahlt. Der Durchschnittspreis für ein Zimmer beträgt demgemäß hier 55 bezüglich 61 M.

C. Unterscheidung der Wohnungspreise nach Bezirken.

Nach den Bezirken verteilt, die wir bei der Betrachtung der Bodenpreise unterschieden haben, ergeben sich folgende Durchschnittspreise für Drei- und Zweizimmerwohnungen:

Bezirk	Stube, Kammer, Küche	Stube und Kammer	1 Raum kostet bei Stube, Kammer Küche	1 Raum kostet bei Stube und Kammer
	Mark	Mark	Mark	Mark
I.	152	121	51	60
II.	141	112	47	56
III.	161	124	54	62
IV.	202	126	67	63
V.	158	118	53	59
VI.	160	132	53	66
VII.	—	—	—	—
VIII.	171	124	57	62

Da hier in diesen Bezirken die älteren Quartiere im Innern der Stadt nicht mit inbegriffen sind, finden sich hier die billigsten Wohnungen im II. Bezirk, die teuersten im Bezirk IV, der Tal- und Schmelzhüttenstraße. Da im IV. Bezirk auch die hohen Bodenpreise bestehen, dürfte zu folgern sein, daß diese demgemäß die Ursache der hohen Mietpreise sind. Eine derartige Folgerung würde sich bald als irrig erweisen. Es waren andere Momente, die von den hier errichteten Wohnungen einen so hohen Mietertrag erwarten ließen. Vor allem wäre hier die Nähe des sächsischen Bahnhofes in Betracht zu ziehen, ferner sind die Baukosten dieser für die wohlhabenderen Klassen bestimmten Wohnungen höhere gewesen und dann sind die selteneren Dreizimmerwohnungen weniger von Arbeitern als von Kaufleuten bewohnt. Auch die höheren Mietpreise in Zone VIII sind auf große und geräumige Zimmer und architektonisch schönere Bauart der Häuser zurückzuführen.

Fassen wir alles zusammen und nehmen wir in unsere Betrachtung noch die Ein- und Vierzimmerwohnungen auf, so ergeben sich für Gera als durchschnittliche Mietpreise bei Wohnungen

	von 1 Raum	2	3	4 Räumen
eine Jahresmiete von	70,—	122,—	163,—	190,— M.
also 1 Raum kostet	70,—	61,—	54,—	49,— M.

Auch hier ergibt sich, wie in allen Untersuchungen, die über Mietpreise vorgenommen worden sind, daß die Mieten bei ein- und zweizimmerigen Wohnungen ganz bedeutend höher sind als bei mehrzimmerigen.

Bei Hinterhaus- und Dachwohnungen, die in Gera verhältnismäßig selten sind, sind die Mietpreise entsprechend billiger. Als durchschnittlicher Mietpreis ergab sich für Wohnungen im Hinterhaus

	von 1 Raum	2	3	4	Räumen
eine Jahresmiete von	—	102,—	145,—	170,—	M.
also für 1 Raum	—	51,—	48,—	42,—	M.

und für Dachwohnungen

	von 1 Raum	2	3	4	Räumen
eine Jahresmiete von	—	96,—	120,—	—	M.
also für 1 Raum	—	48,—	40,—	—	M.

Aus alledem ersehen wir, daß die Mietpreise bei weitaus guten Wohnungen für die Arbeiterbevölkerung günstige sind. Hat die private Bautätigkeit für Arbeiterwohnungen genügend gesorgt, so hat sich in letzter Zeit besonders ein starker Mangel an mittleren, preiswerten Wohnungen fühlbar gemacht. Geräumige Wohnungen in besserer Lage von 250 bis 400 Mk. sind verhältnismäßig wenig zu haben, und es wird dem kleinen Beamten schwer, eine seinen Verhältnissen entsprechende Wohnung zu finden.

Von Interesse dürfte es noch sein, kurz auf eine von der allgemeinen Ortskrankenkasse veranstaltete Wohnungsuntersuchung einzugehen.[1])

Die Untersuchung erstreckte sich nach diesem Bericht auf fast alle Straßen Geras. Trotz der verhältnismäßig geringen Anzahl inspizierter Wohnungen (124), glaubte man berechtigt zu sein, Schlüsse auf die gesamten Wohnungsverhältnisse der Geraer Arbeiterschaft zu ziehen. Die Untersuchung, die Ende Februar und Anfang März 1903 stattfand und von Kassenbeamten ausgeführt wurde, erstreckte sich auf „Feststellung der Lage der Wohnung, Vorder- oder Hinterhaus und Stockwerk, ferner über die Anzahl und Größe der zur Verfügung stehenden Räume, Zahl und Beschaffenheit der Fenster, die Zahl der auf die Räume angewiesenen Personen, ferner ob der Patient ein Bett zur alleinigen Benutzung hat, ob der Aufenthaltsort als Arbeitsstätte benutzt wird, welche Heizgelegenheit vorhanden ist, weiter über die Lage und Benutzung des Aborts, sowie endlich über die Stellung des Kranken im Haushalt“.

Von den insgesamt 177 untersuchten Wohnungen befanden sich 124 in Gera, 15 in Debschwitz, 7 in Pforten und 9 in Untermhaus, der Rest in Nachbargemeinden.

Was zunächst die Größenverhältnisse der von Kranken bewohnten Wohnungen anbetrifft, so hatten einen Kubikinhalt von

bis 20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	über 65	Kubikmeter
8	11	18	18	24	29	19	14	15	13	8	Wohnungen

[1]) vgl. hierzu: „Wohnungsuntersuchung der allgem. Ortskrankenkasse der Stadt Gera“ 1903.

Wenn man als Mindestmaß für die Höhe eines Wohnraumes 2,50 m annimmt, so entsprachen nicht diesen Anforderungen 6 Wohnungen, die zweimal 2 m und je 1,90, 2,20, 2,25 und 2,30 m Höhe hatten. Im ganzen sind festgestellt worden:

11	Wohnungen	oder	6 %	unter 2,50 m Höhe
106	"	"	60 %	von 2,51—2,80 m Höhe
45	"	"	25 %	von 2,81—3 m Höhe.
15	"	"	9 %	über 3 m Höhe.

Betrachtet man für Erwachsene einen Luftraum von 20 cbm als erforderlich, so wurde von den untersuchten Wohnungen gefunden, daß 64 % der Patienten am Tage, aber nur 30 % bei Nacht über dieses Mindestmaß von Luftraum verfügten, die übrigen mußten sich mit weniger begnügen. Da nach den für Gera bestehenden Polizeivorschriften als Mindestluftraum für die Person für Schlafräume 10 cbm gefordert wird, genügten dieser Vorschrift am Tage 80 %, bei Nacht 79 % der Wohnungen. 20 bezüglich 21 % verfügten nur über einen geringeren Luftraum als 10 cbm und sind als überfüllt anzusehen.

Von allen Wohnungen wurde nur eine angetroffen, die nicht heizbar war. 153 Wohnungen lagen im Vorder- und 24 im Hinterhaus und Seitenflügel.

37	oder	21 %	befanden	sich	im	Parterre
52	"	29 %	"	"	"	I. Stock
59	"	33 %	"	"	"	II. Stock
18	"	10 %	"	"	"	III. Stock

und 11 oder 7 % in Dachwohnungen.

In den 177 untersuchten Wohnungen mußten sich 7 Patienten oder 4 % mit 1 Zimmer begnügen, 95 Patienten oder 53 % sind auf 2 Zimmer angewiesen, 60 Patienten oder 34 % hatten 2 Zimmer und 1 Küche zur Verfügung, während 15 Patienten oder 9 % im Besitz von 3 Zimmern und 1 Küche sich befanden. Bei schweren und ansteckenden Krankheiten müssen die Wohnungen mit 1 und auch noch mit 2 Zimmern, auch wenn diese nicht als überfüllt gelten, für den Kranken und dessen Umgebung als zu beschränkt angegeben werden. Diese Beschränkung macht sich besonders fühlbar, wenn Todesfälle in der Familie eintreten. Die Verordnung vom 25. November 1867 für Gera, wonach Leichen, die nicht in einem abgeschlossenen Raum untergebracht werden können, in die Leichenhalle überführt werden müssen, ist hygienisch von großer Bedeutung.

In Ortschaften, die über keine Leichenhalle verfügen, machen sich diese Wohnungsbeschränkungen in erhöhtem Maße bemerklich. Man sucht daher seit 1905 den Bau von Wohnungen, die aus-

Stube, Kammer und Stube, Kammer, Küche bestehen sollen, im unterländischen Bezirk zu verbieten. Ob sich diese Maßregel als segensreich für unsere Arbeiterschaft erweisen wird, möge abgewartet werden. Verfasser befürchtet, daß mit dieser Vorschrift einzig und allein dem Schlafgängerwesen, als Äquivalent der für den Arbeiter viel zu hohen Miete für eine Wohnung von Stube, 2 Kammern und Küche, noch weiterer Vorschub geleistet wird. Auf die Schäden, die das Schlafgängerwesen in bezug auf das Familienleben und die Sittlichkeit regelmäßig mit sich bringt, sei hier nicht eingegangen; sie sind in der Literatur schon oft genug genügend hervorgehoben und beleuchtet worden.

Der Teil des Einkommens, der von den Arbeitern für Wohnungsmieten aufgebracht werden muß, belief sich, soweit sich aus den verhältnismäßig geringen Angaben feststellen ließ, auf 26,3 %. Diese Quote scheint doch zu hoch zu sein und ließe sich aus dem Mißtrauen, das den Beamten bei Fragen nach dem Einkommen entgegengebracht wurde, indem unberechtigte Neugier hierin gesehen oder gar Nachforschung zu Steuerzwecken oder höhere Klassifizierung zur Kranken- und Invaliditätskasse gewittert wurde, leicht erklären. Das Einkommen scheint zu niedrig angegeben zu sein. Bei den vom Verfasser vorgenommenen Untersuchungen, denen auch authentische Einkommensunterlagen zugrunde liegen, ergab sich, daß durchschnittlich nur etwa 18—20 % des Einkommens für Wohnungszwecke von der Arbeiterbevölkerung aufzuwenden waren. Diese Verhältnisse sind im ganzen gute und stellen sich für die Arbeiter weit besser als für unsere unteren und mittleren Beamten, die, soweit hier gefunden wurde, durchschnittlich 25 % und mehr ihres Einkommens für Wohnungszwecke verwenden müssen.

Was endlich die Lage und Beschaffenheit der untersuchten Wohnungen anlangte, so waren von 155 Gebäuden in Gera, Pforten, Debschwitz und Untermhaus 117 in neuen und 38 in alten Quartieren. 103 Häuser hatten Steintreppen, der Rest Holztreppen. 145 Häuser waren kanalisiert. Ferner waren 142 Gebäude massiv und 13 aus Fachwerk errichtet.

Die Zusammenstellung schließt, daß die Wohnungsverhältnisse im allgemeinen zufriedenstellende, teilweise sogar einwandsfreie seien. Bemerkenswert ist schließlich noch der Schluß der Untersuchung, der hier noch wiedergegeben sei und wie folgt lautet: „Nicht zu verkennen ist, daß ein Teil unserer Mitbürger noch nicht begriffen hat, wie man gesund wohnt, indem diese die Küchen und kleinsten Räume zum ständigen Aufenthaltsorte wählen, während größere, luftigere als „gute Zimmer“ kaum betreten werden. Hier kann nur durch Aufklärung und Belehrung eine Änderung erzielt werden“.

Viertes Kapitel.

Bemerkungen zur Bau- und Bodenpolitik.

Während bei früheren Betrachtungen die Regulierung der Rentenfunktion bezüglich deren Beschränkung, sowie die Beteiligung der Gemeinde an etwaigen unverdienten Gewinnen der städtischen Grundrentner zusammengewürfelt betrachtet worden ist, stellte Adolf Weber[1]) diese beiden Fragen getrennt zur Beantwortung. Eine scharfe Trennung beider Fragen mag in der Wohnungspolitik über manche Schwierigkeiten und Unklarheiten hinweghelfen. Auch wir wollen im folgenden nach der Weberschen Gliederung vorgehen.

I. Wie ist die zu stark wirkende Rentenfunktion bei dem städtischen Boden zu beschränken und zu regulieren?

Über das Wesen der Spekulation haben wir im vorigen Kapitel sehr verschieden zu urteilen gehabt. Wir fanden, daß die Bodenspekulation seitens Privater der Ausdehnungsfähigkeit der Stadt äußerst hinderlich war, und wir mußten der gewerbsmäßigen Bodenspekulation, die selbstverständlich auch nichts verschenkt, das angedichtete Argument der allgemeinen Bodenverteuerung absprechen. Wie dem auch sein mag, ist die Bodenspekulation, damit sie ihre volkswirtschaftlich relevante Funktion, die hauptsächlich in der Vorbereitung des Grenzlandes der Städte für die Bebauung besteht, ausübt, von allen Auswüchsen zu befreien. K. von Mangoldt äußert sich in „Städtische Bodenfrage", Göttingen 1904, S. 23 hierüber wie folgt: „Zunächst ist es sehr gut bei allen diesen Dingen, wenn die nötige Aufklärung geschaffen wird. Das Dunkel ist der Begünstiger derjenigen, welche im Trüben fischen wollen. Also her mit der Fackel der Statistik! Aber nicht einer Statistik, die nur immer wieder einen Zahlenband auf den andern türmt und sagt: Ja, wir geben die Zahlen, aber auseinandersetzen müßt Ihr Euch das selber, sondern einer gemeinverständlichen Statistik, die auch den Text gibt, die Finger auf die Wunden legt und sagt: So ist es! also eine mutvolle und wahrhaftige Statistik. Und da wäre wohl anzuknüpfen

[1]) Adolf Weber a. a. O. S. 182.

an die ohnehin schon vielfach gepflegte Statistik des Grundbesitzwechsels. Sie wäre zu erweitern zu einer Statistik der Preisbewegung, damit Aufschluß darüber gegeben wird, was bei diesen Geschäften gewonnen oder was dabei verloren wird. Auch eine Statistik der Hypothekenverschuldung, eine Statistik der Mietbewegung wäre zu wünschen". Ferner empfiehlt er ebenda eine Statistik des Baustellenmarktes. „Wir müssen wissen, wieviel direkt bebauungsfähige Baustellen, für den Baumarkt in Betracht kommende Baustellen jeweilig zur Verfügung sind, damit wir unterrichtet sind, ob diejenigen Leute, welche sich mit der Beschaffung von Baustellen befassen, tatsächlich in der Lage sind, uns so riesig hoch zu nehmen". Zur Abhilfe von Mißständen verlangt er ferner auf S. 24 Schaffung von Konkurrenz unter den Bodenverkäufern durch Anlage von zahlreichen Straßen, Ausdehnung der Straßenbahnnetze, Erlaß einer tiefgreifenden Bauordnung, Besteuerung des Wertzuwachses und endlich Hinausverlegung der Industrie in die weitere Umgebung der Stadt.

In Städten, in denen der Grundbesitz sich in die Hände weniger Privater konzentriert hat, wo man also von einer monopolähnlichen Stellung des Baulandes sprechen kann, ist dieses quasi Monopol unbedingt zu brechen. Hingegen wäre auf eine Konzentration des gesamten noch unbebauten Landes in die Hände der Kommune hinzuarbeiten.

Ist die Stadt Besitzerin großer Bezirke, die vor der Bebauung stehen, so kann sie besonders Schwankungen in der Bodenpreisgestaltung leicht ausgleichen. In Zeiten, in denen sich ein bedeutender Preisrückgang bemerkbar macht, kann die Kommune als Käuferin von Grund und Boden auftreten. Hierdurch vermehrt sie einmal ihren Grundbesitz, andernfalls kann sie die schädlichen Folgen, die mit einem Bau- und Grundstückskrach für eine Stadt verbunden sind, entweder ganz aufhalten oder diesen doch in seinen Folgen mindern.[1])

Um sich jedoch einen dauernden und weitgehenden Einfluß auf die Miet- und Wohnungsverhältnisse zu sichern und um vor allem an dem Wertzuwachs Anteil nehmen zu können, dürfte verlangt werden, daß die Kommune ihr Gelände nicht, wie bisher geschehen, wieder verkauft, sondern im Wege des Erbbaurechts der Wohnungsproduktion zuführt. Dieses neue Rechtsinstitut, das in den §§ 1012-1017 BGB. geregelt ist, ist von Nationalökonomen, Juristen und Praktikern sehr verschieden aufgenommen worden. Es kann hier nicht der Ort sein, für und wider das Erbbaurecht zu plädieren. Der 5. Verbands-

---

[1]) A. Weber a. a. O. S. 176.

tag deutscher Mietervereine[1]) faßte z. B. folgende Resolution: „Der Verband deutscher Mietervereine sieht, wie es bereits im Kommunalprogramm des Verbandes ausgedrückt ist, in dem Erbbaurecht ein Mittel, welches dem Staate, den Gemeinden und Stiftungen die Möglichkeit gibt, ihren Grund und Boden der Wohnungsproduktion zuzuführen und diese zu fördern. Der Verband fordert seine Mitglieder auf, im Staat und in den Gemeinden für die Anwendung des Erbbaurechts einzutreten". Auch berühmte Juristen wie Prof. Dr. Oertmann, Berlin und Prof. Dr. Sohm, Leipzig sprechen sich für die Anwendung des Erbbaurechtes aus.[2])

Unser großer Nationalökonom Adolf Wagner äußert sich in seinem Vortrag „Wohnungsnot und städtische Bodenfrage" S. 16 über die Anwendung des Erbbaurechts sehr vorsichtig. Er sagt: „Gewiß wird es sehr erwünscht sein, wenn Versuche in dieser Richtung sich bewegen. Ich habe nur ein gewisses Bedenken, ob die Kreditbedürfnisse genügend befriedigt werden können. Sonst ist der Weg gewiß in hohem Maße erwünscht".

Es erheben sich jedoch auch zahlreiche Stimmen, die der Begebung von Bauland in Erbbau sehr skeptisch gegenüberstehen.

Andreas Voigt äußert sich in seinem Vortrage a. a. O. S. 34 hierüber wie folgt: „Die Bodenleihe ist eine Rechtsform des Bodenbesitzes, welche dem kleinen Einfamilienhause ganz besonders angepaßt ist und daher auch in England ohne Zweifel zur Konservierung dieser Rechtsform viel beigetragen hat. Für das große Miethaus und überhaupt für den unternehmungsweisen Hausbau und Hausbesitz eignet sich das Erbbaurecht durchaus nicht. Die Verfechter dieses Rechts dachten sich es daher auch mit einer Wiedereinführung und Verbreitung des Einfamilienhauses und einer Zurückdrängung des großen Etagenhauses verbunden". Entschieden ist bei uns die Anwendung noch zu jung, um ein definitives Urteil hierüber fällen zu können. Wo bis jetzt das Erbbaurecht angewendet worden ist, hat sich keine Veranlassung gezeigt, gegen seine Anwendung Stimmung zu machen. Daß weitere Versuche in dieser Richtung gemacht werden, dürfte den Kommunen und Stiftungen angelegentlichst zu empfehlen sein.

Nach A. Weber a. a. O. S. 180 könnten die unbebauten Terrains, um eine entsprechende Verzinsung der angelegten Kapitalien zu erzielen, zur Errichtung von Familiengärten verpachtet werden.

Vor allem würde die Gemeinde dadurch, daß sie für eigene und sonstige öffentliche Zwecke unabhängig von privatem Grund-

---

[1]) Flugschriften des deutschen Mieterverbands Nr. 2: Wohnungsfrage und Erbbaurecht S. 24.

[2]) vgl. hierzu Soziale Streitfragen Heft 11.

besitz ist, viel energischer auf die Gestaltung der Bebauung in den einzelnen Zonen einwirken und hierdurch auf die Gestaltung der Bodenpreise von großem Einfluß sein.

Was hier speziell die Geraer Verhältnisse anbelangt, so besitzt die Stadt leider sehr wenig Areal in dem später zur Bebauung zu gelangenden Gelände. Dies gereicht der Stadt zum doppelten Nachteil. Einmal muß sie zu öffentlichen Plätzen und Bauten den Boden teuer von eigensinnigen Grundbesitzern freihändig oder gar im Wege der Expropriation erwerben — es sei hier nur an die Schwierigkeiten gedacht, welche die Vergrößerung des Platzes an der Johanniskirche und die Arealerwerbung für den Ostfriedhof der Stadt brachten — andererseits kann die Stadt, da die Bebauungspläne völlig den Wünschen der Anlieger Rechnung tragen müssen (§ 5 der Baupolizeiordnung), wenig auf die Bebauung und somit auf die Gestaltung der Bodenpreise einwirken.

Es wäre demgemäß zu wünschen, daß die Stadt sich größere Komplexe in den verschiedenen Stadterweiterungsgebieten sichern würde. Auch Stiftungen und vor allem die bereits größeren Besitz aufweisende Fürstliche Kammer könnten sich vorteilhaft an einer gemeinnützigen Bodenpolitik beteiligen.

Gerade die Fürstliche Kammer könnte einen Versuch mit dem Erbbaurecht in Gera machen, indem sie die Hofwiesen (vgl. Kapitel III Fürstenstraße) dieser Bebauung in Erbbau frei gibt.

II. Wie kann die Gemeinde an dem unverdienten Gewinn der städtischen Grundrentner Anteil nehmen?

Was die Gewinnbeteiligung der Gemeinde an dem Steigen der Bodenpreise anlangt, so lassen sich verschiedene Wege einschlagen. Vorerst käme wohl eine allgemeine Besteuerung des städtischen Grund- und Hausbesitzes in Betracht. Die Aufgabe der Besteuerung ist, die einzelnen wirtschaftlichen Objekte im Verhältnis zu ihrem Werte und ihrem Ertrage zu den öffentlichen Lasten heranzuziehen. Da die Leistungen der Bürger an die Stadt mit deren Größe wachsen und die gesamte städtische Entwicklung in erster Linie den Grund- und Hausbesitzern Vorteil bringt, ist es nach dem Grundsatz der Gerechtigkeit gerechtfertigt, in der Besteuerung städtischer Gelände einen gewissen Ausgleich zu schaffen. Ob nun eine Besteuerung nach dem Nutzungswerte oder dem gemeinen Werte in Betracht zu kommen hat, soll hier nicht erörtert werden.

Hinweisen möchten wir nur auf die Verfügung der preußischen Regierung vom Oktober 1899, die den Gemeinden die Umlegung der Steuer nach dem gemeinen Werte angelegentlichst empfiehlt, da die Steuerveranlagung nach dem Jahresnutzungswert schnell aufwachsenden Städten, namentlich mit starker Arbeiterbevölkerung, keinen geeigneten Maßstab biete. Durch diese Steuer nach dem

gemeinen Werte würden die Arbeiterhäuser, die infolge stärkerer Abnutzung und größerer Gefährdung der Mieteingänge eine höhere Rente abwerfen als der üblichen Verzinsung der Gebäude entspricht, entlastet, die wertvolleren Gebäude, die gewöhnlich nur einen mäßigen Gewinn abwerfen, schärfer erfaßt werden. Versuche, die besonders in Westdeutschland zahlreich mit dieser Steuer gemacht wurden, lieferten allgemein finanziell günstige Resultate, da durch sie zu gleicher Zeit die Bauplätze steuerlich genügend getroffen wurden. So besteuert z. B. Frankfurt a. M. die bebauten Grundstücke nach dem Nutzungswerte und nur die unbebauten nach dem gemeinen Wert, um die Bodenspekulation besonders zu treffen.

An einem Beispiel von Elberfeld zeigt Damaschke a. a. O. S. 130, daß bei der Steuer nach dem Nutzungswert die „geringen“ Gebäude oft über 100 % höher besteuert werden als die besseren Gebäude. Die Belastung der Arbeitshäuser hatte sich bei der Steuer nach dem gemeinen Wert um 26 % verringert.

Nach dem allgemeinen Einkommensteuergesetz für das Fürstentum Reuß j. L. wird nur der jeweilige Ertrag der Liegenschaft zur Besteuerung herangezogen. Der § 11 des neuen Gesetzes von 1898 brachte jedoch einen wichtigen Zusatz. Hier heißt es: „wenn der Ertrag von Grundbesitz hinter einer angemessenen Verzinsung des in demselben zu Spekulationszwecken angelegten Kapitals erheblich zurückbleibt, so ist bei der Veranlagung anzunehmen, daß das Kapital durch Steigerung des Wertes sich mit 4 % jährlich verzinst“. Hierzu wird dann noch ausgeführt: „ob ein Grundstück Spekulationszwecken dient, ist unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Verhältnisse zu beurteilen. Regelmäßig ist die Zweckbestimmung bei solchen Grundstücken anzunehmen, die von Personen erworben oder in Besitz gehalten werden, die den Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung, sei es nach vorgängiger Bebauung oder ohne solche, gewerbsmäßig betreiben“. Mit dieser Bestimmung sucht man wenigstens 4 % des Anlagekapitals zur Besteuerung heranzuziehen.

Es würde jedoch auch für Gera zweckdienlicher erscheinen. analog dem Vorgange vieler preußischer Städte, die Umlegung der Gebäude- speziell aber der Grundsteuer nach dem gemeinen Wert einzuführen. Der gemeine Wert müßte durch Selbsteinschätzung ermittelt werden. Um jedoch die richtige Wertangabe sicher zu stellen, fordern die Bodenreformer eine Erweiterung des Enteignungsrechts der Gemeinden, so daß dieselben jederzeit das Recht haben, das betreffende Grundstück zu dem eingeschätzten Wert zu übernehmen. Damaschke a. a. O. S. 127 schreibt hierzu: „Schätzt der Grundstücksbesitzer zu hoch, so droht die hohe Steuer; schätzt er zu niedrig, so droht eventuell die Abfindung durch die Stadt. Durch

diese Szylla und Charybdis würde allein der Weg der Wahrheit und des Rechts hindurchführen". Bei einem anderen Modus als der Selbsteinschätzung würden Bedenken, wie z. B. vielfacher Mangel an ausreichenden Kaufpreisen, Abhängigkeit der Kaufpreise von schwankenden persönlichen und anderen zufälligen Verhältnissen, wie Einfluß des jeweiligen Standes des Zinsfußes auf den Kaufpreis oder großem Angebot infolge Todesfalles usw., die Besteuerung nach dem gemeinen Wert äußerst schwierig gestalten lassen. Will man seine Zuflucht nicht zu einer komplizierten Bauplatz- oder Wertzuwachssteuer nehmen, so ist es, außer obiger Steuer nach dem gemeinen Wert, schier unmöglich, den spezifisch städtischen Boden, der durch eine Ertragssteuer in keiner Weise genügend belastet werden kann, gebührend zur Besteuerung heranzuziehen.

Wenn auch diese Steuer direkt wohnungspolitisch nicht wirkt,[1]) so kann sie doch indirekt, indem die Kommune durch dieses erhöhte Steuereinkommen jetzt in die Lage versetzt wird, als Käuferin auf dem Grundstücksmarkte auftreten zu können, von großem Nutzen für die städtische Bodenpolitik sein.

Eine weitere Art der Besteuerung, um der städtischen Grundrente zu Leibe zu ziehen, ist die Bauplatzsteuer. Bereits 1873 machte die Stadt Bremen den Versuch, die Baugelände extra zu besteuern. Der Versuch mißglückte völlig. Das preußische Kommunalabgabengesetz von 1893 hat ebenfalls die Möglichkeit gegeben, Baustellen höher zu besteuern. Es heißt daselbst: „Die Steuern von Grundbesitz sind nach gleichen Normen und Sätzen zu verteilen. Liegenschaften, die durch die Festsetzung von Baufluchtlinien (Bauplätze) in ihrem Werte erhöht worden sind, können nach Maßgabe dieses höheren Wertes zu einer höheren Steuer als die übrigen Liegenschaften herangezogen werden". Obgleich diese Vorschrift sehr weit gefaßt ist, da erst die Baufluchtlinie den Bauplatz schafft, so würde eine derartige Steuer für Gera doch von größter Bedeutung sein. Vor allem hätte sie bewirkt, daß Grundstücke, die, man kann sagen, mitten in der Stadt liegen und landwirtschaftlich (zu Getreide- und Kartoffelbau) benutzt werden, bebaut wären. Private Grundstücksspekulanten halten, begünstigt durch eine nur den Nutzungswert treffende Steuer, diese Parzellen von der Bebauung zurück.

Adolf Wagner a. a. O. S. 20 äußert sich über diese Steuerart folgendermaßen: „Ich meine auch, es müßte vor allem verlangt werden, daß wir einmal in Orten wie Berlin und ähnlichen die laufende Besteuerung der Bauplätze genügend hoch festsetzen. Bei Baustellen, wo ja von Ertrag absolut keine Rede sein kann, ist es

---

[1]) vgl. hierzu K. v. Mangoldt, Städtische Bodenfrage S. 10/11; ferner Andreas Voigt, Vortrag a. a. O. S. 31.

unsinnig, die Besteuerung nach dem Ertrage vorzunehmen, den das Grundstück als Kartoffelfeld früher gegeben hat. Aber auch bei den Gebäuden ist der Ertrag nicht immer der richtige Maßstab. Hier ist der Wert der bessere Maßstab".

Neben den bereits erwähnten Steuern wäre ferner die sogen. Besitzveränderungssteuer, auch Verkehrs- oder Umsatzsteuer genannt, die von den Gemeinden dann erhoben wird, wenn bebaute und unbebaute Liegenschaften den Besitzer wechseln, zu erwähnen. Sie käme ausschließlich für städtischen Besitz in Betracht. Für ländlichen Grundbesitz ist sie nicht geeignet, da bei einigermaßen beträchtlicher Höhe der Übergang des Bodens in die wirtschaftlich tüchtigsten Hände erschwert oder wenigstens die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des neu eintretenden Grundbesitzers geschwächt wird.[1]) Die Besitzwechselgebühr ist in den einzelnen Ländern und Städten sehr verschieden. So erhebt z. B. Sachsen $^{1}/_{10}$ %, Preußen 1 %, Württemberg 1,2 %, Bayern 2 %, Baden $2^{1}/_{2}$ %, Österreich $3^{1}/_{2}$ %, Elsaß-Lothringen sogar 5 % usw.[1])

Die Wirkung der Umsatzsteuer, die rein spekulative Verkäufe verhindern soll, wird sehr bestritten. A. Weber a. a. O. S. 185 nennt eine hohe Umsatzsteuer für die modernen Verhältnisse eine der rohesten Steuern, die man sich denken kann, und für besonders ungerecht hält er es noch, daß die Umsatzsteuer bei unbebauten Grundstücken höher sein müsse als bei bebauten. Nach Eheberg, Finanzwissenschaft S. 284, entspricht sie weder den Grundsätzen der Gerechtigkeit noch denen der Volkswirtschaft, und er hält sie für um so bedenklicher, je höher sie ist. Jedenfalls sollte sie nur gering bemessen sein (etwa 1 % des Wertes) und bei kleineren Objekten überhaupt außer Ansatz bleiben.

Bereits 1839 wurde durch Verfügung der Landesadministration für Gera bestimmt, daß bei jedem Besitzwechsel von Liegenschaften eine Gebühr von $^{1}/_{12}$ % des Betrages an die sogen. Armenfreischule zu entrichten sei (Armenfreischulgroschen im Betrage von $2^{1}/_{2}$ Groschen von 100 Taler Kaufsumme).

Auf Grund des Ortsstatuts von 1863 wurde sodann weiter bestimmt, daß außerdem eine Abgabe von $^{1}/_{6}$ % an die Kämmereikasse zu entrichten sei. Am 1. Mai 1906 trat abermals eine Erhöhung dieser Gebühr ein. Unter Aufhebung der beiden älteren Abgaben werden jetzt $^{1}/_{2}$ % von bebauten und 1 % von unbebauten Grundstücken analog den Wünschen der Bodenreformer erhoben.[2])

---

[1]) Eheberg, Finanzwissenschaft. 8. Aufl. S. 284.

[2]) Damaschke a. a. O. S. 26 schreibt: „Von sozialer Bedeutung wäre es, eine Ausgestaltung der Umsatzsteuer überall in der Weise zu erstreben, daß unbebaute Grundstücke höher als bebaute zur Steuer herangezogen und daß bei beiden die Sätze progressiv gestaltet würden".

Glücklicher würde diese Steuer entschieden dann geregelt sein, wenn sie mit einer Wertzuwachssteuer verbunden worden wäre.

Als Ergänzung der allgemeinen Grund- und Gebäudesteuer käme als letzte Art die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses in Betracht.[1]) Bei der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Städte, die der Tätigkeit der Gesamtheit entspringt, haben die Grundbesitzer an der dadurch bedingten Wertsteigerung der bebauten und unbebauten Gelände den weitaus größten Nutzen. „Die Arbeit,“ so schreibt Jäger a. a. O. S. 182, „die der Besitzer eines städtischen Grundstückes zu dessen Werterhöhung leistet, verschwindet gegenüber der Wertsteigerung, die ihm durch die Tätigkeit der Gesamtheit erwächst. Es ist daher ein gerechtes Verlangen, wenn die Gesamtheit wieder mit an dem durch sie bedingten Mehrwert des Grund und Bodens teilnimmt. Mittelst der Wertzuwachssteuer will man diesen Mehrwert, der als das Produkt der sozialen und wirtschaftlichen Tätigkeit der Gesamtheit zu bezeichnen ist, und der in diesem Maße von dem Eigentümer eines Grundstücks nicht erzeugt werden kann, wenngleich auch er an der Steigerung des Grundwertes beigetragen hat, erfassen.“ Adolf Wagner (Bodenreform 1905 S. 143 ff.) äußert sich zu dieser Steuerart wie folgt: „Zunächst ist es klar, daß nur eine Steuer, die den durch allgemeine Umstände herbeigeführten Wertzuwachs trifft, zur Besteuerung herangezogen werden darf. Ein großer Teil dessen, was das Reich für Heer und Flotte, was die Stadt für Museen, Universitäten, Politechniken, Lehranstalten, Bibliotheken aufbringen, kommt im Zuwachswert der großen Städte zum Ausdruck. Folglich müssen auch Reich und Stadt bei diesen Werten mitzureden haben, und wir würden es für viel besser halten, wenn durch einen Parlamentsbeschluß eine solche Steuer allgemein eingeführt würde, als daß nun in jeder Stadt der Kampf hierum entbrennt“. Andreas Voigt (Vortrag a. a. O. S. 25) sagt hierzu: „Auch eine solche Steuer (Wertzuwachssteuer) ist als reine finanzielle Steuer, nicht als eine wohnungspolitische, aufzufassen. Sie kann, wenn sie richtig bemessen und abgestuft wird, gute finanzielle Ergebnisse bringen, und es ist ja gewiß ein Problem, das einige Bemühung verdient, dem Bodenbesitzer einen Teil seines unverdienten Wertzuwachses abzujagen. Bis jetzt ist diese Steuerart noch wenig in Anwendung gebracht worden. Frankfurt a. Main, Köln, Dortmund, Gelsenkirchen, Essen, Bremen haben sie eingeführt. Der Entwurf für Berlin ist abgelehnt worden. In unserem Pachtgebiet Kiautschou ist sie schon längere Zeit neben einer Grund- und Bauplatzsteuer von 6 % des gemeinen

[1]) J. S. Bredt a. a. O. S. 44—66; Eheberg, Finanzwirtschaft S. 284 ff.; Soziale Streitfragen Bd. 18 „Die Zuwachssteuer“; Eugen Jäger a. a. O. S. 183 ff. Bd. 2; Damaschke a. a. O. S. 139 ff.

Wertes bei dreijähriger Neueinschätzung und einer Umsatzsteuer von 2 % des Kaufwertes gut durchgeführt. Sie beträgt dort $33^1/_3$ %.

Inwieweit diese Steuer auch auf eine Hemmung der Spekulation in Liegenschaften und Häusern wirken soll, ist noch nicht erwiesen. Auch Bredt a. a. O. S. 66 läßt diese Frage offen und führt zum Schlusse nur das Wort des Oberbürgermeisters Adickes in Frankfurt an: „Allerdings ist andererseits auch die Hoffnung einer mäßigenden Einwirkung der neuen Steuerordnung auf das Steigen der Grundrente bisher noch nicht nachweisbar hervorgetreten“. (DJZ. 1906 Nr. 5.)

Was nun allgemein die Bau- und Bodenpolitik Geras betrifft, so sind die wichtigsten Maßregeln ja bereits in den einzelnen Abschnitten besprochen worden. Aufmerksam zu machen wäre vor allem auf die Bedeutung und Wichtigkeit eines guten Bebauungsplanes und einer guten Bauordnung.

In bezug auf Anlegung eines Bebauungsplanes ist früher hier viel gesündigt worden. Man nahm die Karte, legte die Reißschiene an und zog die Straße. So konnten eben auch Straßen entstehen mit einer Steigung von 1:7 und 1:9, die nie befahren, wohl aber über kurz oder lang zur Grasnutzung verpachtet werden können. Zudem sind diese steilen Straßen, die ja zu Wohnstraßen prädestiniert sind und nie einen lebhaften Verkehr erhalten können, viel zu breit angelegt worden. Anstatt diesen Straßen eine Breite von 13,60 m zu geben, hätten hier bereits 8 m vollständig genügt. Das übrige Areal konnte zu Vorgärten Verwendung finden. Aber diese in Gera früher üblichen tiefen Baublöcke von 80—150 m erforderten breite Straßen. Es wäre demgemäß erforderlich, erst mit diesen tiefen Baublöcken aufzuräumen.

Nach ihrer Bestimmung müssen die Baublöcke verschieden groß geschaffen werden. Analog einer abgestuften Bauordnung wären Industrie- und Wohnbezirke zu schaffen und hier wiederum für Villen und herrschaftliche Reihenhäuser größere Blöcke abzumessen, wogegen für einfache Wohngebäude bereits Baublöcke von 40 bis 50 m Tiefe genügen würden. Die Straßen sind demgemäß abzustufen und sind vor allem den Terrainverhältnissen gut anzupassen.

Das Hinterland wäre in Wohnbezirken zur Anlage größerer Innengärten zu verwenden. Hierdurch könnten gleichzeitig die Kinder, die im Osten und Südosten die Straßen ordentlich belagern, mehr von der Straße abgehalten werden und in diesen Gärten Spielgelegenheit finden. Wünschenswert erscheint die weitere Anwendung von Vorgärten in allen Wohnstraßen ohne hierdurch bedingtes Höherbauen der Gebäude. Hier wäre aber auch ausdrücklich unter Strafandrohung zu bestimmen, daß diese Vorgärten auch ordnungsmäßig als Ziergärten in Stand gehalten werden müßten.

Was die Bauordnung anlangt, so müssen die gestellten Forderungen so normiert werden, daß sie, wie Adolf Wagner a. a. O. S. 18 sagt, nicht in erster Linie das Interesse der Besitzer, sondern in erster Linie das der Bevölkerung, die in den Häusern wohnen soll, wahrnehmen. Daß die Reihenhäuser weit geeigneter sind als Gebäude in offener Bauweise, unserer Arbeiterbevölkerung billige und gute Wohnungen zu verschaffen, dürfte für Gera eine unbestrittene Tatsache sein. Der Fachwerkbau würde bei offener Bebauung keineswegs derart verbilligend wirken, als daß er in Konkurrenz mit dem Reihenhause treten könnte. Durch den größeren Arealaufwand und die hierdurch bedingten größeren Straßenbaukosten, die sowieso schon während unserer Zeit um mehr als das Doppelte gestiegen sind, durch größere Heizungskosten im Winter usw. würden vielmehr die Arbeiterwohnungen nur verteuert werden.

Durch baupolizeiliche Vorschriften wie Beschränkung der Stockwerkszahl auf nur zwei Obergeschosse, Verbot der Errichtung jeglicher Hintergebäude und Seitenflügel zu Wohnungszwecken usw. ließe sich ein gutes, auch hygienisch einwandfreies Wohnungswesen schaffen.

Daß sich der Bau von Kleinwohnungen (Gebäuden mit einer und zwei Wohnungen) für Gera mit seinen verhältnismäßig hohen Bodenpreisen nicht mehr lohnen wird, steht außer Frage. In den Vororten könnte hingegen derartigen Projekten schneller und leichter nähergetreten werden. Es könnten dann hier auch Versuche mit dem Erbbaurecht gemacht werden. Von dem Anerbieten der Thüringischen Landesversicherungsanstalt, die die Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Gewährung billigen Kredits (3 %) anstrebt, steht nur zu wünschen, daß weitgehendster Gebrauch davon gemacht werde.

Über die allgemeine Kapitalbeschaffung für Bauzwecke haben wir schon im II. Kapitel berichtet. Außer Privaten wird das erforderliche Kapital noch von der Gewerbebank, hauptsächlich aber von auswärtigen Hypothekenbanken beschafft. Diese Materie ist jedoch speziell für Gera so kompliziert, daß es einer besonderen Forschung bedarf, um über diese Verhältnisse exakt berichten zu können. Daß der Bauschwindel mit seinen Begleiterscheinungen auch in Gera ab und zu in krasser Weise von sich reden macht, darf uns nicht wundern. Solange der heutige Zustand unseres Hypothekenwesens fortbesteht, solange die Forderungen unserer Bauhandwerker nicht an erster Stelle mit geschützt werden, dürfte eine allgemeine Besserung nicht eintreten.

Zusammenfassend haben wir in der Betrachtung gesehen, daß die Bodenpreise in Gera während der letzten 50 Jahre ganz bedeutend gestiegen sind, daß sie aber bedeutungslos auf die Mietpreisgestaltung

waren. Diesen Wertsteigerungen, die für Bauplätze im Durchschnitt 622 % betrugen, stehen mit Ausnahme der Baisseperiode 1900—1902 und in wenigen Fällen der Überspekulation im allgemeinen keine Wertverminderungen gegenüber.

In früheren Jahren kamen die wirtschaftlichen Vorteile ausschließlich spekulierenden Privaten und Bauunternehmern zugute; heute, wo der Gang der städtischen Ausdehnung klar zutage tritt, partizipieren an den Wertsteigerungen auch die Urbesitzer und hier sowohl Klein- als Großgrundbesitzer. Gemeinde und Stiftungen haben sich wenig mit Spekulationsgeschäften befaßt, desgleichen die größeres Gelände im Stadtgebiet besitzende Fürstliche Kammer.

Daß sich das Bauland monopolartig in wenigen Händen befindet, wie von manchen Städten berichtet wird, kann nicht ohne weiteres für Gera behauptet werden. Für das letzte Jahrzehnt muß jedoch besonders hervorgehoben werden, daß speziell Großindustrielle zahlreiche Terrains um die Stadt in ihre Hände brachten. Es liegt für Gera die Gefahr nahe, in Kürze von einem Ring umschlossen zu werden.

Der Wert des Grund und Bodens wurde hauptsächlich durch die enorme Entwicklung der Geraer Textilindustrie und die hierdurch verursachte fortschreitende Bebauung und in neuerer Zeit besonders durch kommunale und staatliche Einrichtungen erhöht. Wenn im allgemeinen die Bodenpreise doch so hohe waren, lag dies speziell mit an der Konzentration der industriellen Betriebe und einer schlechten Verbindung besonders der auswärtigen Wohnungen mit den Arbeitsquartieren. Man hat zwar zu Beginn der 90er Jahre eine elektrische Straßenbahn als Aktienunternehmen geschaffen, aber dieses Verkehrsmittel genügt keineswegs den modernen Anforderungen. Die so Großes zu leisten vermögende elektrische Bahn ist zu einem kleinstädtischen Vehikel degradiert. Die Tendenz, bodenpreismindernd zu wirken, die man den Straßenbahnen zuspricht, kann aber nur dann eintreten, wenn die Beförderung einmal eine schnelle und ferner eine billige ist. Beides trifft für Gera nicht zu. Es ist erforderlich, daß die Straßenbahn zweigleisig ausgebaut wird, und daß ferner sich der Schienenstrang nach allen Richtungen erstreckt und vor allem auch diejenigen Vororte, die ein größeres Kontingent Arbeiter täglich der Stadt zuführen, einbegreift und in Stadtnähe bringt. Um eine gemeinnützige Verkehrspolitik treiben zu können, ist, wenn wir uns den Äußerungen Adolf Wagners a. a. O. S. 13 anschließen, jedoch vor allem der Übergang der Straßenbahnen an die Stadt erforderlich; nur von der Stadt, nicht von Aktiengesellschaften, dürfen und können wir eine Verwaltung im Gemeininteresse erwarten.

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.

waren. Diesen Wertsteigerungen, die für Bauplätze im Durchschnitt 622 % betrugen, stehen mit Ausnahme der Baisseperiode 1900—1902 und in wenigen Fällen der Überspekulation im allgemeinen keine Wertverminderungen gegenüber.

In früheren Jahren kamen die wirtschaftlichen Vorteile ausschließlich spekulierenden Privaten und Bauunternehmern zugute; heute, wo der Gang der städtischen Ausdehnung klar zutage tritt, partizipieren an den Wertsteigerungen auch die Urbesitzer und hier sowohl Klein- als Großgrundbesitzer. Gemeinde und Stiftungen haben sich wenig mit Spekulationsgeschäften befaßt, desgleichen die größeres Gelände im Stadtgebiet besitzende Fürstliche Kammer.

Daß sich das Bauland monopolartig in wenigen Händen befindet, wie von manchen Städten berichtet wird, kann nicht ohne weiteres für Gera behauptet werden. Für das letzte Jahrzehnt muß jedoch besonders hervorgehoben werden, daß speziell Großindustrielle zahlreiche Terrains um die Stadt in ihre Hände brachten. Es liegt für Gera die Gefahr nahe, in Kürze von einem Ring umschlossen zu werden.

Der Wert des Grund und Bodens wurde hauptsächlich durch die enorme Entwicklung der Geraer Textilindustrie und die hierdurch verursachte fortschreitende Bebauung und in neuerer Zeit besonders durch kommunale und staatliche Einrichtungen erhöht. Wenn im allgemeinen die Bodenpreise doch so hohe waren, lag dies speziell mit an der Konzentration der industriellen Betriebe und einer schlechten Verbindung besonders der auswärtigen Wohnungen mit den Arbeitsquartieren. Man hat zwar zu Beginn der 90er Jahre eine elektrische Straßenbahn als Aktienunternehmen geschaffen, aber dieses Verkehrsmittel genügt keineswegs den modernen Anforderungen. Die so Großes zu leisten vermögende elektrische Bahn ist zu einem kleinstädtischen Vehikel degradiert. Die Tendenz, bodenpreismindernd zu wirken, die man den Straßenbahnen zuspricht, kann aber nur dann eintreten, wenn die Beförderung einmal eine schnelle und ferner eine billige ist. Beides trifft für Gera nicht zu. Es ist erforderlich, daß die Straßenbahn zweigleisig ausgebaut wird, und daß ferner sich der Schienenstrang nach allen Richtungen erstreckt und vor allem auch diejenigen Vororte, die ein größeres Kontingent Arbeiter täglich der Stadt zuführen, einbegreift und in Stadtnähe bringt. Um eine gemeinnützige Verkehrspolitik treiben zu können, ist, wenn wir uns den Äußerungen Adolf Wagners a. a. O. S. 13 anschließen, jedoch vor allem der Übergang der Straßenbahnen an die Stadt erforderlich; nur von der Stadt, nicht von Aktiengesellschaften, dürfen und können wir eine Verwaltung im Gemeininteresse erwarten.

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.


UNIVERS
OF
FORNI

Curriculum vitae.

Ich, Arno Otto Bruno Bernhardt, wurde am 1. Juni 1881 als ältester Sohn des Lehrers Otto Bernhardt und dessen Ehefrau Ida Henriette Caroline geb. Vetter in dem Dorfe Ossla bei Wurzbach, Reuß j. L. geboren. Konfession: evang.-luth. Nachdem ich einige Jahre die Dorfschule in Ossla besucht hatte, kam ich Ostern 1893 auf die sechsklassige Realschule zu Pößneck und im April 1899 auf die Oberrealschule in Koburg, wo ich im März 1903 mein Abiturientenexamen ablegte. Einen Monat später wurde ich an der Universität Leipzig immatrikuliert, wo ich mich dem Studium der Staatswissenschaften widmete und außerdem die Handelshochschule besuchte. Nach 2 Jahren ging ich an die Universität Tübingen, wo ich bis Ende Februar 1907 verblieb und dann nach Leipzig zurückkehrte. Am 6. November 1907 bestand ich das Handelslehrerexamen auf der Handelshochschule und am 3. Januar 1908 in Erlangen die mündliche Prüfung zur Erlangung der Doktorwürde.

Allen meinen Lehrern in Leipzig und Tübingen, deren Wohlwollen mich bei meinen Studien der Staats- und Handelswissenschaften geleitet hat, sowie den Staats- und Kommunalbehörden zu Gera, die mich bei der Anfertigung vorstehender Arbeit durch freundliches Entgegenkommen unterstützt haben, spreche ich auch an dieser Stelle meinen verbindlichsten Dank aus.